

Bestemmingsplan Sportlaantje 1-3 te Haaren

Gemeente Haaren

Onherroepelijk



Bestemmingsplan Sportlaantje 1-3 te Haaren

Gemeente Haaren

Onherroepelijk

Rapportnummer: 211X04114.060305_1_5

Datum: 04 april 2012

Contactpersoon opdrachtgever: Familie Vorsters –Van Dinther

Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Grietje Pepping, Eveline Kramer

Concept: maart 2011, april 2011, mei 2011

Ontwerp: september 2011

Vaststelling: 19 januari 2012

Onherroepelijk: 22 maart 2012

Trefwoorden: Bestemmingsplan, gemeente Haaren

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: -

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan	7
2.3 Nieuwe situatie	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Bedrijven en milieuzonering	15
4.3 Lichthinder	17
4.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)	17
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Externe veiligheid	18
4.7 Bodemkwaliteit	20
4.8 Archeologie	21
4.9 Waterhuishouding	22
4.10 Natuur	29
5. JURIDISCHE TOELICHTING	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Verbeelding	35
5.3 Regels	35
5.3.1 Bestemmingen	35
6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	41
7.1 Inleiding	41
7.2 Vooroverleg	41
7.3 Inspraak	41

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek, sportvelden
- Bijlage 2: Lichthinderonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, wegverkeer
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Water HNO-tool
- Bijlage 7: Wet geluidhinder aanvraag ontheffing

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

De familie Vorsters-Van Dinther heeft de intentie om de woning/voormalige winkel met schuur naast Sportlaantje 1 te slopen en op deze locatie twee nieuwe woningen te situeren. De ontwikkeling van de woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Haaren heeft toegezegd in principe medewerking te willen verlenen aan het plan. Met de ontwikkeling zal de gemeente een deel van de gronden kopen en onder andere tussen de nieuwe woningen en sportvelden van voetbalvereniging Nemelaer een ontsluitingsweg realiseren. Het gedeelte van de ontsluitingsweg wat grenst aan de percelen die ontwikkeld worden is onderdeel van dit bestemmingsplan en zal voorlopig dienen als erftoegangsweg. De ontwikkeling van de nieuwe ontsluitingsweg in zijn geheel valt buiten onderstaand bestemmingsplan.

Naast het realiseren van de nieuwe woningen wordt in dit bestemmingsplan de twee-onder-1 kap woning aan het Sportlaantje gelegaliseerd. In het vigerende bestemmingsplan is slechts 1 woning opgenomen.

Omdat het vigerende bestemmingplan het realiseren van woningbouw ter plaatse niet toelaat, dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze planherziening en is gebaseerd op een eerder uitgewerkte stedenbouwkundige visie.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan het Sportlaantje 1-3 te Haaren. De locatie grenst aan de voetbalvelden van voetbalvereniging RKS V Nemelaer. Het plangebied heeft betrekking op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Haaren, sectie E, nummer 5085 t/m 5090.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied en de voorgestelde toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- 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 aangegeven. In de laatste hoofdstukken komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1 & 2: Ligging plangebied in de kern Haaren

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

De woningen zijn gepland aan het Sportlaantje, aan de oostzijde van de bestaande woning Sportlaantje 1-3. In de huidige situatie staat op het perceel een woning/winkel die niet meer in gebruik is en daarnaast wordt het perceel gebruikt als tuin.

In de omgeving van het perceel liggen enkele vrijstaande woningen aan het Sportlaantje en de Langeweg.

Aan de oostzijde is voetbalvereniging Nemelaer met voetbalvelden, kantine en tribune gevestigd. Het Sportlaantje is momenteel de toegangsweg naar de voetbalvereniging. De gemeente Haaren is voornemens om een gedeelte van de gronden van het perceel te kopen en hier een nieuwe ontsluitingsweg langs de sportvelden te creëren. Deze weg ligt haaks op het Sportlaantje en zal tevens gebruikt worden als toegangsweg naar de nieuwe woningen. Aan de zuidzijde liggen tennisvelden en een kantine van LTV Nemelaer. De tennisvereniging heeft een aparte ontsluiting.

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 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 januari 1994. Met onderhavig bestemmingsplan zal het gehele plangebied wijzigen van bestemming.

2.3 Nieuwe situatie

De bestaande woning/winkel met schuur op het perceel aan het Sportlaantje wordt gesloopt. De bestaande woning/winkel is de meest westelijke woning en ligt het dichtste bij de voetbalvelden. In plaats van de bestaande woning/winkel worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd. De lengte van het perceel (circa 70 meter) is geschikt om het perceel op te splitsen en aan de achterzijde een woning toe te voegen. Wanneer daarnaast de nieuwe ontsluitingsweg wordt gerealiseerd is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

De nieuwe woningen worden vrij op de kavel gesitueerd waarbij voldoende afstand tot de bestaande woning Sportlaantje 1-3 en de nieuwe weg aangehouden wordt.

De voorgevel van de woning aan het Sportlaantje komt in één lijn met de aangrenzende woningen aan het Sportlaantje te liggen. De voorgevel van de woning aan de nieuw te realiseren weg ligt in lijn met de zijgevel van de woning aan het Sportlaantje.

De woningen krijgen een eenvoudige massa van 1,5 tot 2 bouwlagen passend binnen de dorpskarakteristiek. Er wordt een afwisselend beeld gecreëerd, waarbij aangesloten wordt op de bestaande bebouwing. Uitgangspunt hierbij is een ingetogen architectuur met karakteristieke details waarbij sprake is van ambachtelijk materiaalgebruik. De nieuwe woning aan het Sportlaantje heeft de mogelijkheid om voor maximaal 25% van de gevel een klein hoogteaccent te realiseren.

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via het Sportlaantje en de nieuwe te realiseren weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarbij de achtererven en ruimtes naast de woningen de mogelijkheid bieden om motorvoertuigen op eigen terrein te kunnen parkeren. Aansluitend bij de lange diepe achtertuinten van Sportlaantje 1-3 en 5 en de sportvelden dient de achterzijde van de woningen het groene karakter te behouden.

Naast bovenstaande ontwikkeling wordt door dit bestemmingsplan de bestaande twee-onder-1- kap woning op het perceel Sportlaantje 1-3 gelegaliseerd.

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

In de Nota Ruimte¹ 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 ruimtevragende 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.

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 inbreiding in de bestaande bebouwde kom van Haaren waarbij de ruimtelijke structuur niet ingrijpend wordt gewijzigd.

¹ 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.

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 landschapontwikkeling, 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 ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, 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 geleidingszones 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. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

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 een woning op een onbebouwd perceel binnen bestaand stedelijk gebied, te weten in een kern (Haaren in het landelijk gebied). De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening Ruimte

Vanaf 1 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 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).
- water;
- cultuurhistorie;
- agrarisch gebied.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand 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. 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.

Coalitieprogramma 2010-2014 Bouwen voor vier dorpen

In het Coalitieprogramma van Haaren staat beschreven waar in de komende periode veel aandacht aan bouwen zal worden besteed. Om stagnatie te voorkomen en de continuïteit in de woningbouw te waarborgen wordt per dorp gestreefd naar voldoende bestemde bouwruimte, waarmee de behoefte aan woningbouw voor de periode van 5 tot 10 jaar voldoende is afgedekt.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige project om een tweetal woningen aan het Sportlaantje te realiseren past binnen het gemeentelijk beleid. De bouw van de nieuwe woningen vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied. Het buitengebied blijft daardoor gespaard van ontwikkelingen.

4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Hierbij worden de volgende thema's belicht: bedrijven en milieuzonering, duurzaamheid, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, energie, verkeer en natuur.

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 een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG². Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig. De invloed van deze bedrijven reikt niet tot in het plangebied. Daarnaast liggen in de omgeving van het plangebied twee sportverenigingen:

- voetbalvereniging RKSV Nemelaer;
- tennisvereniging LTV Haaren.

² Bedrijven en milieuzonering, derde geheel herziene uitgave, VNG, maart 1999 (geactualiseerd in 2002)

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen die volgen uit de VNG-publicatie. In de toekomstige situatie is de afstand tussen de grens van de sportvelden en de gevels van de nieuwe woningen kleiner dan de richtafstand voor geluid.

SBI-2008	Nr.	Omschrijving	Afstanden in meters				
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	0	50
931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	0	50
5629		Kantines	10	0	10	10	10

Tabel 1: richtafstanden VNG-publicatie "Handreiking bedrijven en milieuzonering" (2009)

In een akoestisch onderzoek³ is daarom de actuele geluidssituatie ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van de sportactiviteiten binnen de verenigingen berekend. Dit onderzoek is als separate bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Met betrekking tot de kantine kan opgemerkt worden dat geen hinder te verwachten is ten gevolge van de kantine bij omliggende woningen indien de afstand tussen de kantine en de woningen groter is dan 10 meter. De locatie van de kantine binnen het plangebied is dan ook niet kritisch. De afstand tussen de gevels van de nieuwbouwwoningen en de sportvelden voldoen immers ruimschoots aan de richtafstand voor kantines.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting van de sportvelden van de voetbalvereniging en de tennisvereniging voldoet aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit ten aanzien van zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau. Verder kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van indirecte hinder.

De voorkeurswaarden in de dag-, avond- en nachtpERIODE zoals opgenomen in de VNG-publicatie worden niet gerespecteerd. Aan de hand van onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van gebruik van beide sportcomplexen bepaald. Uit de berekeningen blijkt een overschrijding van de voorkeurswaarde van 40 dB(A) in de avondperiode op weekdagen. Deze overschrijding is te rechtvaardigen omdat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er in de huidige situatie ook woningen aanwezig zijn.

³ Nieuwbouwwoningen Sportlaantje (gemeente Haaren NB) ruimtelijke onderbouwing inzake geluid, Caubergh Huygen, 25 januari 2011.

4.3 Lichthinder

Voor de lichtmasten van de voetbalvelden is een lichthinderonderzoek⁴ uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek volgt dat de masten van het voetbalveld voldoen aan de grenswaarden voor sportverlichting en dat de verlichting is toegestaan.

4.4 Geluid (wegverkeerslawaaai)

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

Voor wat betreft wegverkeerslawaaai 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 plangebied ligt binnen de zone van de Langeweg, de Nemelaerstraat en het Sportlaantje. Als gevolg hiervan dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is als separate bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden alleen de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek volgt dat door het wegverkeer op de Langeweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de noordgevel van de nieuwbouwwoning aan het Sportlaantje (de meest noordelijke woning).

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Langeweg is te reduceren tot maximaal 48 dB indien de wegdekverharding van de Langeweg vervangen wordt door asfaltverharding of als de woning 7,7 meter naar het zuiden wordt verplaatst. De maatregelen zijn vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet haalbaar.

Voor de woning zal daarom een hogere waardeprocedure doorlopen worden.

⁴ Rapport betreffende verlichting voetbalveld Haaren Sp. Sportlaan, A.Hak Verlichtingstechniek, 28-01-2011.

⁵ Akoestische onderzoek nieuwbouw Sportlaantje 1-3 te Haaren geluidbelastingen wegverkeer, Caubergh-Huygen raadgevende ingenieurs BV, 14 maart 2011.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Tevens is het besluit NIBM (niet in betekenende mate) en de regeling NIBM van kracht geworden. Hierin zijn categorieën vastgelegd van projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van een bepaalde stof en er geen onderzoek naar de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan tot 3000 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Tevens valt de ontwikkeling van twee woning niet onder 'gevoelige bestemmingen'. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Risicovolle bedrijven

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant⁷ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor in de omgeving van het plangebied.

Buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied ligt een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. Het betreft het transportdeel Z-520-02-KR-001. De diameter van de buisleiding is 4,5 inch en de druk 40 bar.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied is 40 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ten zuiden van plangebied liggen ook twee K1-leidingen van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding maatschappij. Het betreft een ruwe olie leiding (36 inch en 43 bar) en een productenleiding (24 inch en 62 bar).

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} bedragen 25 en 33 meter. Conform de AmvB buisleidingen mogen de woningen gebouwd worden mits rekening gehouden wordt met de belemmeringenstrook van 5 meter. De meest westelijke woning ligt op 200 meter afstand.

Groepsrisico

De woningen liggen binnen het invloedsgebied van de buisleidingen. Echter gezien de ligging in het stedelijk gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is een

⁷ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

berekening niet noodzakelijk. De toename door de bouw van twee woningen nabij de leidingen zal nauwelijks invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.

4.7 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Er zijn verschillende typen onderzoek die in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan moeten worden gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen historische onderzoeken, verkennende onderzoeken en aanvullende onderzoeken.

Voor dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd⁸. Dit bodemonderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven:

- Op basis van het vooronderzoek is de locatie aangemerkt als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging.
- In de zandige bovengrond komen plaatselijk bijmengingen met puin voor. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn ter plaatse van het pad, de noordelijke schuur en de zuidelijke schuur asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodem geconstateerd. Onderzoek naar aasbest in de bodem heeft in kader van onderhavig onderzoek niet plaatsgevonden.
- In de zintuiglijk niet verontreinigde bovengrond zijn deels licht verhoogde gehalten aan lood en minerale olie aangetoond. In de zintuiglijk puinhoudende grond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetoond.
- In de ondergrond zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen aangetoond;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en xylenen aangetoond.
- De verhoogde gehalten aan zware metalen hangen waarschijnlijk deels samen met de aanwezigheid van bodemvreemde bestanddelen in de bovengrond en het voorkomen van regionaal verhoogde achtergrondwaarden. Het plaatselijk in de bovengrond aangetoonde licht verhoogde gehalte aan minerale olie en de in het grondwater aangetoonde licht verhoogde gehalten aan xylenen zijn niet eenduidig te verklaren'

De resultaten van het onderzoek geven, behoudens de verdenking op asbest, geen aanleiding tot het verrichten van een nader bodemonderzoek of bodemonderzoek met gewijzigde onderzoeksopzet. De bodem is daarmee in principe geschikt voor

⁸ Verkennend bodemonderzoek Sportlaantje 1 te Haaren, Agel adviseurs, 16 augustus 2011.

het beoogde gebruik. Het asbestondezoek zal uitgevoerd worden bij de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen.

4.8 Archeologie

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten door middel van de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Over de indicatieve waarde van het plangebied zijn geen gegevens bekend. Met een verkennend archeologisch onderzoek dient een concreet inzicht te ontstaan in de daadwerkelijk aanwezige archeologische waarden. Zodoende is een archeologisch onderzoek⁹ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 5 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het plangebied ligt ongeveer zeshonderd meter ten zuiden van de historische kern van Haaren op een brede, noord-zuid georiënteerde dekzandrug. Circa zeshonderd meter ten noordwesten van het plangebied ligt de middeleeuwse kern van Kerkeind. De afstand van het plangebied tot de rand van het dal van de Essche Stroom bedraagt ruim driehonderd meter. De bodem in en rond het plangebied bestaat naar verwachting uit een hoge zwarte enkeerdgronden (esdek oftewel plaggendek). Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Om de bodemopbouw binnen het plangebied in beeld te brengen en om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied elf boringen gezet met behulp van edelmanboren met diameters van zeven en vijftien centimeter. Het vrijkomend bodemmateriaal is gezeefd. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bodem binnen het plangebied uit hoge zwarte enkeerdgronden en laarpodzolen in (verspoelde) dekafzettingen bestaat. De bodem is binnen het centrale en oostelijke deel van het plangebied als gevolg van (sub)recente graafwerkzaamheden en het voormalige agrarische bodemgebruik sterk verstoord tot gemiddeld ruim zeventig centimeter beneden het huidige maaiveld met een enkele uitschieter tot 120 centimeter beneden het maaiveld. Ook het plaggendek zelf is hier op diverse plaatsen recent verstoord. Direct onder het esdek zijn geen resten van een oorspronkelijke veldpodzol meer aangetroffen. Onderin het esdek is waarschijnlijk wel sprake van een agrari-

⁹ Archeologisch rapport nr. 11042, ArcheoPro, april 2011

sche menglaag die is ontstaan bij de eerste aanleg van het esdek. Er hebben waarschijnlijk terreinegalisaties plaatsgevonden waarbij de top van het dekzand (oorspronkelijke Ah-, Bhs- en C-horizont) onderin het plaggendek is opgenomen. Langs de westelijke rand van het plangebied is het plaggendek zelf nog relatief goed intact, hoewel ook hier geen resten van een oorspronkelijke bodem onder het plaggendek meer zijn aangetroffen. Archeologische indicatoren (aardewerk, vuursteen, verbrande leem, houtskool e.d.) of lagen die wijzen op de aanwezigheid van voormalige nederzettingscomplexen zijn niet waargenomen.

Vanwege de op diverse plaatsen aangetoonde sterke verstoring van het plaggendek en de oorspronkelijke bodem tot beneden het oorspronkelijke esdek en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren in combinatie met de relatief hoge boordichtheid, worden binnen het oostelijke en centrale deel van het plangebied geen behoudenswaardige archeologisch complexen meer verwacht. Derhalve bestaat er onvoldoende aanleiding om voor dit deel van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

Voor de westelijke rand van het plangebied wordt geadviseerd om een archeologische begeleiding (KNA-protocol IVO-P) uit te voeren van de aan te leggen ontsluitingsweg om zodoende na te gaan of hier nog onder het plaggendek behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Het uitvoeren van een archeologische begeleiding dient te gebeuren op basis van een vooraf opgesteld en door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen Waardestelling en Beleidsadvies, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Haaren, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

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 drierapsstrategieën 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 geven we 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 rioolwater-

zuiveringen, 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 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-norm¹⁰). 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.

¹⁰ 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.

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 wettelijk verplichte watertoets door de gemeente Haaren voorgelegd aan waterschap de Dommel.

Kenmerken van het watersysteem

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de bebouwde kom van de kern Haaren. Het plangebied is in de huidige situatie bijna volledig voorzien van begroeiing en op 400 m² te slopen verharding na onverhard. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied omsloten door bestaand stedelijk gebied. Aan de westzijde zijn voetbalvelden aanwezig.

Bodem en grondwater

In de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn het bodemtype en de grondwaterstanden niet gekarteerd voor de bebouwde kom van Haaren. Op basis van een schatting van grondwaterstanden in het zeer nabij gelegen buitengebied (ten zuidwesten van de sportveldenkan) toch een tamelijk nauwkeurige inschatting worden gemaakt van bodemtype en grondwaterstanden. De bodem bestaat uit eerdgronden (dit zijn zandgronden met een humusrijke bovenlaag). Nabij het plangebied ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) circa 100 cm onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt zeer waarschijnlijk dieper dan 200 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

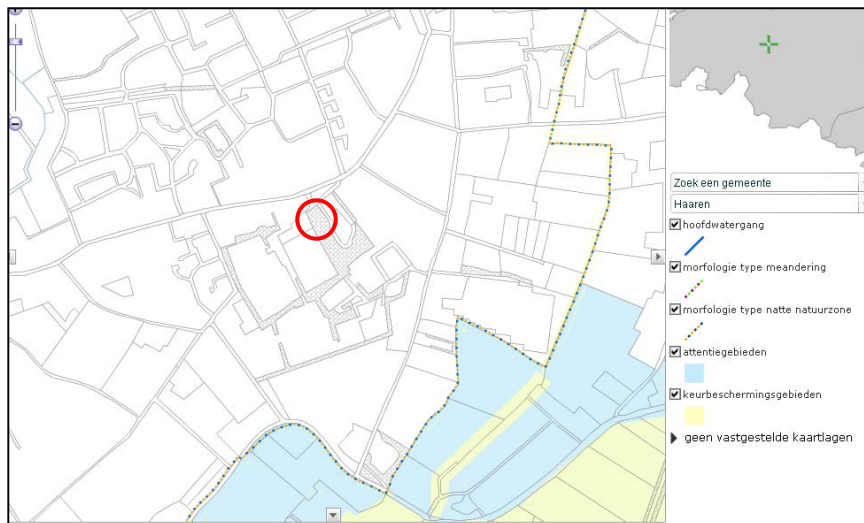
In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Keurbeschermingsgebieden

Op basis van de Keur van het waterschap De Dommel zijn binnen het beheersgebied zogenaamde keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden aangewezen. Binnen keurbeschermingsgebieden (o.a. Natte Natuurparels) gelden strikte hydrologische regels. Binnen de daaromheen gelegen attentiegebieden gelden enigszins minder strikte regels. Het plangebied ligt volledig buiten dergelijke gebieden waardoor er

geen beperkingen gelden op basis van de Keur van het waterschap. Een watervergunning is niet vereist.

Uitsnede Keurkaart waterschap De Dommel.



Riolering

De woningen in de omgeving van het plangebied zijn aangesloten op het bestaande gemeente rioleringsstelsel. In het plangebied is thans geen bebouwing, derhalve ook geen rioolaansluitingen.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Wateropgave

De wateropgave voor deze ontwikkeling is bepaald met de 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen-rekentool (kortweg: HNO-rekentool). De toename van het verharde oppervlak is in deze planfase een schatting op basis van het stedenbouwkundig voorstel:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| • Bestaande te slopen verharding | 400 m ² |
| • Verharding ontsluitingsweg | 500 m ² |
| • Toename verhard op de percelen | 500 m ² |
| • Totale toename verhard oppervlak | 600 m² |

* (geschatte totaal van nieuw dakoppervlak en erfverharding)

Bij het doorrekenen van het initiatief met behulp van de HNO-rekentool zijn de volgende invoergegevens gehanteerd:

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| • huidig verhard oppervlak | 400 m ² * |
| • toekomstig verhard oppervlak | 1.000 m ² |
| • toename verhard oppervlak | 600 m ² |

- Maaiveldniveau (*bron: www.ahn.nl*) 9,6 m + NAP
- gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 8,6 m +NAP
- infiltratiesnelheid bodem 0,3 m/dag

*** behoudende schatting op basis van de bodemtypering*

Hieruit komt de volgende wateropgave naar voren:

- $T = 10 + 10\%$ **24 m³**
- $T = 100 + 10\%$ **31 m³**

Dit houdt in dat als gevolg van een toename van verharde oppervlakken 24 m³ (T=10) hemelwater dient te worden verwerkt in het plangebied. Een hoeveelheid van 31 m³ (T=100) hemelwater dat valt in een zeer extreme situatie mag niet zorgen voor overlast. In bijlage 6 is de berekening met de HNO-tool opgenomen.

De gemeente Haaren heeft daarnaast als aanvullende eis dat bij inbreidingslocaties het gehele verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. Indien geen bijbehorend infiltratieonderzoek wordt uitgevoerd is de richtlijn 30 mm over het aangesloten verhard oppervlak. Dit resulteert in een wateropgave van:

- $1.000 \text{ m}^3 * 30 \text{ mm} = 30 \text{ m}^3$

Uitgesplitst per kavel bedraagt de wateropgave:

- Opgave voor de weg (gemeente) = 15 m³;
- Opgave voor perceel 1 = 7,5 m³;
- Opgave voor perceel 2 = 7,5 m³.

Bij een dekking van 0,5 meter en een GHG van 1 meter is een hoogte van 0,5 meter beschikbaar is. Per perceel betekent dit dat de waterberging een oppervlakte van 15 m² zal beslaan indien gekozen wordt voor bijvoorbeeld infiltratiekragen.

De eigenaar kan als alternatief aansluiten op het toekomstige HWA stelsel in de openbare weg¹¹. De gemeente neemt daarbij de zorg (beheer en onderhoud) over. Het water zal gedeeltelijk infiltreren in de bodem en gedeeltelijk worden afgevoerd naar de waterretentie achter de kerk.

De retentie achter de kerk is de retentie voor het grotere afkoppelproject voor de Driehoeven, Langeweg, Kerkeind en Leypad. Dit project wordt in 2012 gerealiseerd en in deze retentie wordt de extra capaciteit van 15 m³ tot 30 m³ extra meegenomen voor deze ontwikkeling.

¹¹ De vergoeding hiervoor bedraagt 150 euro per m³ (prijspeil 2011, excl. BTW).

Hemelwaterafvoer

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is daardoor geen mogelijkheid. Zowel het beleid van de gemeente en het waterschap is erop gericht om zoveel mogelijk hemelwater te verwerken op de locatie waar het valt. Schoon hemelwater afvoeren via de gemengde riolering is slecht een optie als er geen mogelijkheden zijn om hemelwater ter plaatse te verwerken. Gezien de grondwaterstanden en de grondslag ter plaatse is infiltratie van hemelwater echter redelijk goed tot goed mogelijk. De ondergrond bestaat uit eerdgronden, waarbij de bovenste bodemlaag bestaat uit tamelijk humusrijk materiaal. Onder deze laag van hooguit enkele decimeters dikte bevindt zich zandig materiaal. De doorlatendheid van dergelijke gronden is over het algemeen 0,3 tot 0,8 meter per dag (ten behoeve van de berekende wateropgave is 'behoudende gerekend' met een k-waarde van 0,3 m/dag).

Voor de realisatie van de weg wordt aangesloten op de nieuw aan te leggen riolering van het Sportlaantje. In de ontsluitingsweg wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Dus een apart stelsel voor DWA en voor HWA¹². Het HWA-stelsel wastert af op het nog aan te leggen HWA stelsel in de Langeweg. De wegverharding zal door middel van kolken worden aangesloten op het HWA.

Waterkwaliteit

Bij afkoppelen van verharde oppervlaken is de waterkwaliteit een aandachtspunt. Af te koppelen oppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Op deze wijze wordt de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater duurzaam gewaarborgd.

Vuilwaterafvoer/riolering

De afvoer van vuilwater zal in de beoogde situatie geschieden via de riolering in de Sportlaantje. Hiervoor dient het vuilwater op de perceelsgrens te worden aangeboden.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling kan onbelemmerd doorgang vinden. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat hemelwaterafvoeren van de nieuwe percelen niet worden aangesloten op de riolering. Hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd in de ondergrond. De hemelwaterafvoer van de nieuwe weg wordt wel aangesloten op de riolering.

¹² Waarschijnlijk krijgt het HWA stelsel een diameter van 400 mm.

4.10 Natuur

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek 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.

Natuurbescherming

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te verkrijgen in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. 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.

Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. 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. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende planten en dieren de Zorgplicht. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Methode van toetsing

In de quick-scan zijn 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. Het doel van dit onderzoek is een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied.

Om een beeld te verkrijgen van de natuurwaarden op de locatie is op 22 maart 2011 een veldbezoek gebracht aan de planlocatie. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is 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 is meegenomen in de advisering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is zuidelijk gelegen van het centrum van de kern van de gemeente Haaren. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woningen en de weg aan het Sportlaantje. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door verschillende woningen. Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied liggen sportvelden. De woningen zijn gepland aan het Sportlaantje, aan de oostzijde van de bestaande woning Sportlaantje 1-3. In de huidige situatie staat op het perceel een woning/winkel die niet meer in gebruik is en daarnaast wordt het perceel gebruikt als tuin. Het Sportlaantje is momenteel de toegangsweg naar de voetbalvereniging. De gemeente Haaren is voornemens om een gedeelte van de gronden van het perceel te kopen en hier een nieuwe ontsluitingsweg langs de sportvelden te creëren. Deze weg ligt haaks op het Sportlaantje en zal tevens gebruikt worden als toegangsweg naar de nieuwe woningen.

Het plangebied zelf bestaat voor een gedeelte uit een grasveld (in gebruik als achtertuin van de woning aan Sportlaantje 3). Het plangebied bestaat daarnaast uit een gemengd loofbos zonder echte leeftijdsopbouw (alles heeft dezelfde leeftijd) of ondergroei met een dichte kern van coniferen en dennen in het zuidelijke deel van het plangebied. Aan het sportlaantje staat een oud woongebouw/winkel met schuur, waarvan de schuur gedeeltelijk is ingestort. In het zuidelijke deel buiten het plangebied ligt een tweede gedeeltelijk ingestorte schuur met bijgebouwen aanwezig en bestaat het gebied uit een naaldbos met marginale ondergroei.

Resultaten natuuronderzoek

Natuurbeschermingswet: 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. Effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het beschermde gebieden zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

Ecologische Hoofdstructuur: Mogelijk versturende effecten van woningbouwplannen zijn: versnippering, verandering van de waterhuishouding, verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteit etc. Het projectgebied valt ook buiten de

door de Provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te houden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Boswet: Alleen bos dat buiten de bebouwde kom ligt valt onder de Boswet. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, de beplantingen bevinden zich daarom in een tuin binnen de bebouwde kom, waardoor de richtlijnen van de Boswet niet van toepassing zijn. De gemeente kan een “bebouwde kom boswet” vaststellen die afwijkt van de bebouwde kom verkeerswet (de “gewone” bebouwde kom). In de gemeente Haaren is geen “bebouwde kom boswet” vastgesteld. De Boswet is in dit geval niet van toepassing. Daarnaast behoort een groot gedeelte van het aangeplante bos niet tot het plangebied.

Flora: De beplantingen in het plangebied bestaan voor een groot gedeelte uit een gemengd bos, met daarin o.a. dennen, coniferen en berken en een open grasveld en een oude (overgroeide) weg. Er is slechts een marginale ondergroei aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied geen beschermde of bedreigde plantensoorten waargenomen. Op basis van deze gegevens en de resultaten uit het veldbezoek is het voorkomen van beschermde of bedreigde soorten in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren: Er zijn geen sporen van (streng) beschermde diersoorten waargenomen. In het plangebied kunnen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1, zoals Veldmuis en Konijn, op enige wijze in het plangebied voorkomen. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten op deze locatie redelijkerwijs uit te sluiten.

Vleermuizen: Binnen het plangebied is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). Vaste rust- en verblijfplaatsen (kolonieplaatsen) van vleermuizen zijn wettelijk beschermd. In het plangebied zijn in het geheel geen holle bomen waargenomen. De aanwezige gebouwen (de oude winkel/woonhuis, de aanliggende ingestorte schuur en het gebouw in het zuidwesten buiten het planplangebied) zijn zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde geïnspecteerd. De aanliggende schuur en het gebouw in het zuidwesten van het plangebied zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen door de vervallen staat van de gebouwen (ingestort dak, afwezigheid van spouwmuur en daklijsten). De oude winkel/woonhuis is tevens onderzocht; er zijn hier verscheidene invliegopeningen aangetroffen. Aan de binnenzijde zijn geen verblijfplaatsen of sporen waargenomen (wel duidelijk sporen van echte muizen en/of spitsmuizen). Het is niet waarschijnlijk dat er zich verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing bevinden.

Vogels: Tijdens het verkennende veldbezoek zijn rondom het plangebied soorten als Merel en Houtduif waargenomen. Nesten van deze vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Dit is het geval in de periode maart tot september. 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 daarom aan te bevelen om de bestaande bebouwing waarin vogels kunnen broeden te slopen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het gebouw te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of in de directe omgeving van het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

Net buiten het plangebied zijn meerdere plukplaatsen aangetroffen. De locatie wordt in ieder geval gebruikt als foerageer- en/of plukgebied. Dit duidt op de aanwezigheid van een roofvogel, waarschijnlijk Sperwer, mogelijk Havik. Vanuit de provinciale gegevens is het niet duidelijk om welke soort het gaat; het terrein is niet geïnventariseerd. Nestplaatsen van beide soorten zijn jaarrond beschermd. Dit betekent dat rekening gehouden dient te worden met de functionaliteit van het gebied voor de betreffende soort. Doordat de woningen gerealiseerd worden naast het bos waar de plukplaatsen zijn aangetroffen is verstoring van deze soort niet op voorhand uit te sluiten. Met het nemen van een aantal simpele maatregelen zijn effecten op voorhand echter gemakkelijk te minimaliseren. Het is aan te bevelen om de vrijstaande woning in het zuidelijke deel van het plangebied te ontsluiten aan de noord-, oost- of westzijde, daarnaast is het aan te bevelen om aan de zuidzijde van de woning en de aanliggende tuin een (hogere) schutting te plaatsen van bijvoorbeeld liguster of haagbeuk, door deze zonering en afscheiding wordt het zuidelijk gelegen bos het minst verstoord.

Overige diersoorten: Het voorkomen van vissen in het plangebied is uitgesloten vanwege het ontbreken van water. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen is het plangebied door de aanwezige schuilplaatsen en vochtige omstandigheden goed tot zeer geschikt. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroepen niet uit te sluiten. Vanuit de provinciale gegevens is het niet na te gaan om welke soorten het hier gaat, vermoedelijk zullen soorten als Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander binnen het plangebied kunnen voorkomen. Voor de genoemde 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 amfibieën en reptielen, zoals Alpenwatersalamander en Levendbarende hagedis, binnen het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten. Voor overige diersoorten, zoals beschermde ongewervelde soorten, heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikte biotopen. Negatieve effecten op deze soortengroep zijn derhalve redelijkerwijs uit te sluiten.

Conclusie en advies

Door de staat van de schuurtjes, het afwezig zijn van spouwmuren en daklijsten en de beperkt aantal invliegopeningen in het woonhuis/winkel is het niet waarschijnlijk dat er zich verblijfsplaatsen van vleermuizen in de bebouwing bevinden. Een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in de bebouwing is daarom niet nodig.

Net buiten het plangebied zijn in het zuidelijke deel van het bos meerdere plukplaatsen aangetroffen. Dit duidt op de aanwezigheid van een roofvogel, waarschijnlijk Sperwer, mogelijk Havik. Nestplaatsen van beide soorten zijn jaarrond beschermd. Dit betekent dat rekening gehouden dient te worden met de functionaliteit van het gebied voor de betreffende soort. Doordat het plangebied direct naast het foerageer- en/of plukgebied van een streng beschermde vogelsoort ligt, zijn effecten van de voorgenomen ontwikkeling niet uit te sluiten. Met het nemen van een aantal simpele maatregelen zijn effecten op voorhand echter wel gemakkelijk te minimaliseren. Het is aan te bevelen om de vrijstaande woning in het zuidelijke deel van het plangebied te ontsluiten aan de noord-, oost- of westzijde. Dit is uitgevoerd doordat de ontsluiting plaats vindt via het Sportlaantje.

Daarnaast is het aan te bevelen om aan de zuidzijde van de woning en de aanliggende tuin een (hogere) schutting te plaatsen van bijvoorbeeld liguster of haagbeuk. Hiermee wordt gezorgd voor afdoende afscheiding van het zuidelijke gelegen bos en de huidige functie en wordt het bos het minst verstoord. Door inachtneming van deze maatregelen worden effecten geminimaliseerd en kan de functionaliteit van het aangelegen bos voor de betreffende soort redelijk behouden worden.

Nesten van alle vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is daarnaast aan te bevelen om de beplantingen en de te slopen bebouwingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen 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 beplanting 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 dat geval niet nodig.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Sportlaantje 1 – 3" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Op de verbeelding zijn tevens aspecten opgenomen die juridisch gezien geen enkele betekenis hebben en zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksregels en een aantal min of meer standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotbepaling.

5.3.1 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. Daarbij zijn bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de be-

stemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld 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. Bij een tweetal bestemmingen is een mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde bouwregels. In de specifieke gebruiksregels wordt bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval strijdig zijn. Deze specifieke gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van de algemene gebruiksregels en een inperking van de bestemmingsregels. Bij de bestemming Wonen is een mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels.

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 en daarnaast een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een overkapping.

Verkeer

De op de verbeelding voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en de daarbij behorende wegaanduidingen. Daarnaast zijn parkeer-, groen-, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Op of in de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen

De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn woningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven, parkeervoorzieningen toegestaan. Tevens is een beroep aan huis toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' zijn vrijstaande respectievelijk twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gesitueerd. Op de verbeelding is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding. 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. Het maximaal toegestane oppervlakte is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Voor de bijbehorende bouwwerken geldt altijd een maximale goothoogte van 3,25 meter. De maximale bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 meter bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder

geval 3 meter mag bedragen en maximaal 5,5 meter. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte' mag de goothoogte ten behoeve van accenten voor ten hoogste 25% van het hoofdgebouw maximaal 6 meter mag bedragen. Vervolgens kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmings- en gebruiksregels om een bedrijf aan huis en/of bed and breakfast mogelijk te maken. Ook is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

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 bestemmingsplan) 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 bestemmingsplan 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

In het kader van het opstellen van de anterieure overeenkomst is door de gemeente onderzoek gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Gebleken is dat de initiatiefnemer over voldoende middelen beschikt om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Uit het onderzoek is verder gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

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

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg

Artikel 10 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, met de bij het plan betrokken waterschapsbesturen en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

7.3 Inspraak

Op grond van artikel 6a WRO moet het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek, sportvelden

Bijlage 2: Lichthinderonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, wegverkeer

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Water HNO-tool

Bijlage 7: Wet geluidhinder aanvraag ontheffing

Regels

