

Bestemmingsplan Kom Helvoirt, Lindelaan 21

Gemeente Haaren

Vastgesteld



Bestemmingsplan Kom Helvoirt, Lindelaan 21

Gemeente Haaren

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X03875.057097_1_2
Datum:	18 mei 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer W.J.M. Bergman
Projectteam BRO:	Ellen van den Oetelaar, Natasja de Vroom
Concept:	1 ^e concept: 11 februari 2010 2 ^e concept: 20 oktober 2010
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	februari 2011
Vaststelling:	12 mei 2011
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, gemeente Haaren
Bron foto kaft:	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 en doel van het plan	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	5
2.3 Nieuwe situatie	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	15
4.1 Bedrijven en milieuzonering	15
4.2 Geluid	15
4.3 Bodem	16
4.4 Externe veiligheid	17
4.5 Flora en fauna	18
4.6 Kabels en leidingen	21
4.7 Luchtkwaliteit	21
4.8 Waterhuishouding	21
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	25
5. WIJZE VAN BESTEMMEN	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Verbeelding	27
5.3 Regels	27
5.3.1 Bestemmingen	27
6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
7.1 Inspraak	31
7.2 Overleg	31
7.3 Vaststellingsprocedure	31
7.4 Beroep	32

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Inleiding en doel van het plan

W.J.M. Bergman is voornemens om een project uit te voeren in het kader van het project "Tweede Spoor Woningen". Het plangebied betreft het perceel Lindelaan 21 te Helvoirt (gemeente Haaren). Er wordt één seniorenwoning op het perceel gerealiseerd.

Omdat het vigerende bestemmingplan het realiseren van woningbouw ter plaatse niet toelaat, dient een herziening van dit bestemmingsplan te worden gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze planherziening.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Lindelaan 21 te Helvoirt. Het plangebied heeft betrekking op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Helvoirt, sectie D, nummer 2928.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de historie en de huidige situatie van het plangebied. 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.

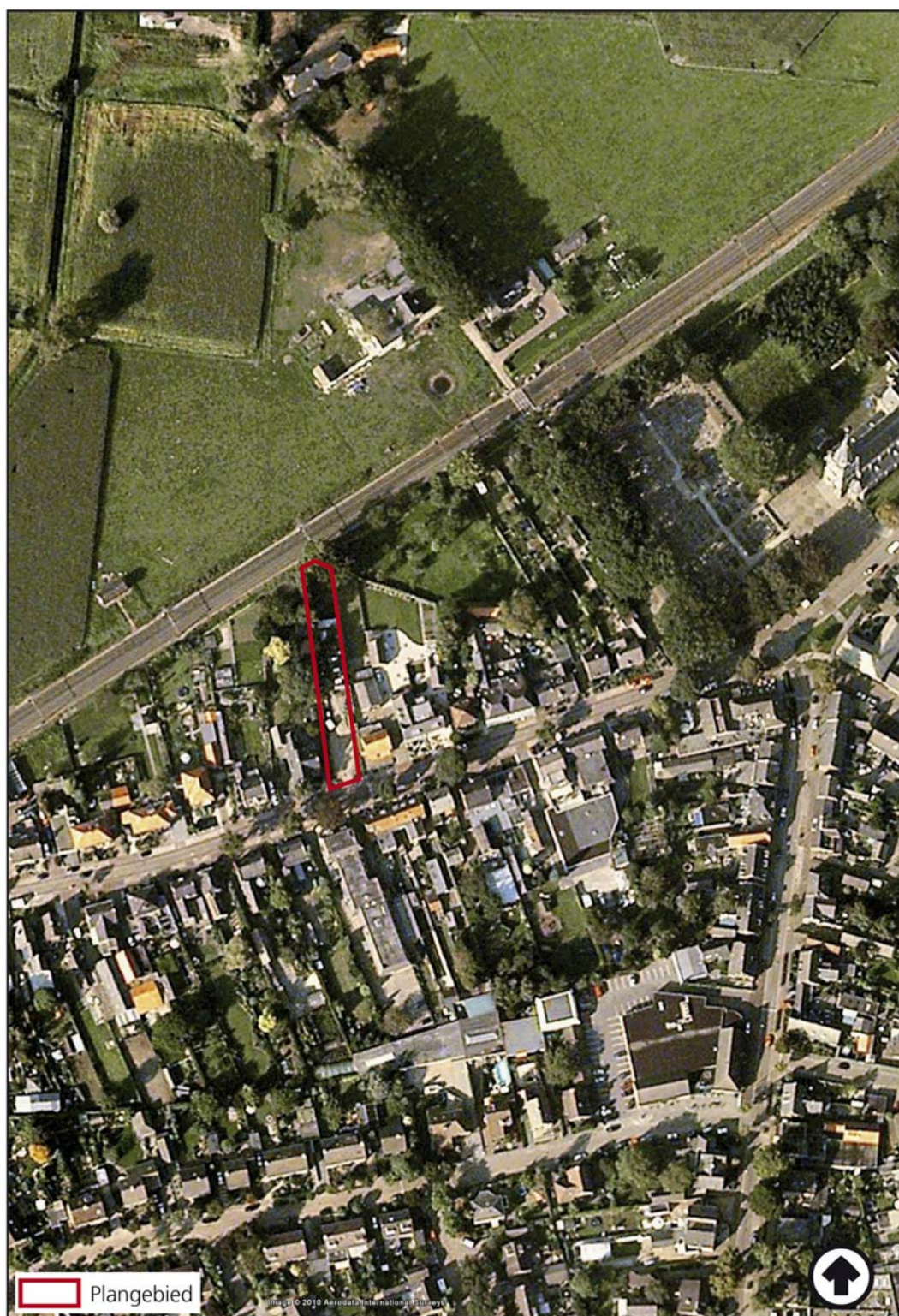


Image ©2010 Aerodata International Surveys ©2010 Tele Atlas ©2010 Google™

Ligging plangebied

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

De kern Helvoirt ligt ten noorden van de N65, de provinciale weg tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch. Het plangebied ligt aan de Lindelaan. Het perceel is aan de noordzijde van de straat gesitueerd, ten zuiden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Tilburg. Aan de Lindelaan bevinden zich voornamelijk woningen, dit zijn met name vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De meeste panden zijn in de eerste helft van de 20^e eeuw gebouwd. In de loop der tijd is de bebouwing aan de straat hier en daar verdicht.

Aan de Lindelaan, ten oosten van het plangebied, bevinden zich naast woningen ook enkele voorzieningen zoals een bakker, een snackbar en een restaurant. Ten zuidoosten van het plangebied ligt op enige afstand van het perceel het centrum van de kern Helvoirt, met voorzieningen zoals supermarkten, een bloemenzaak en een kapper.

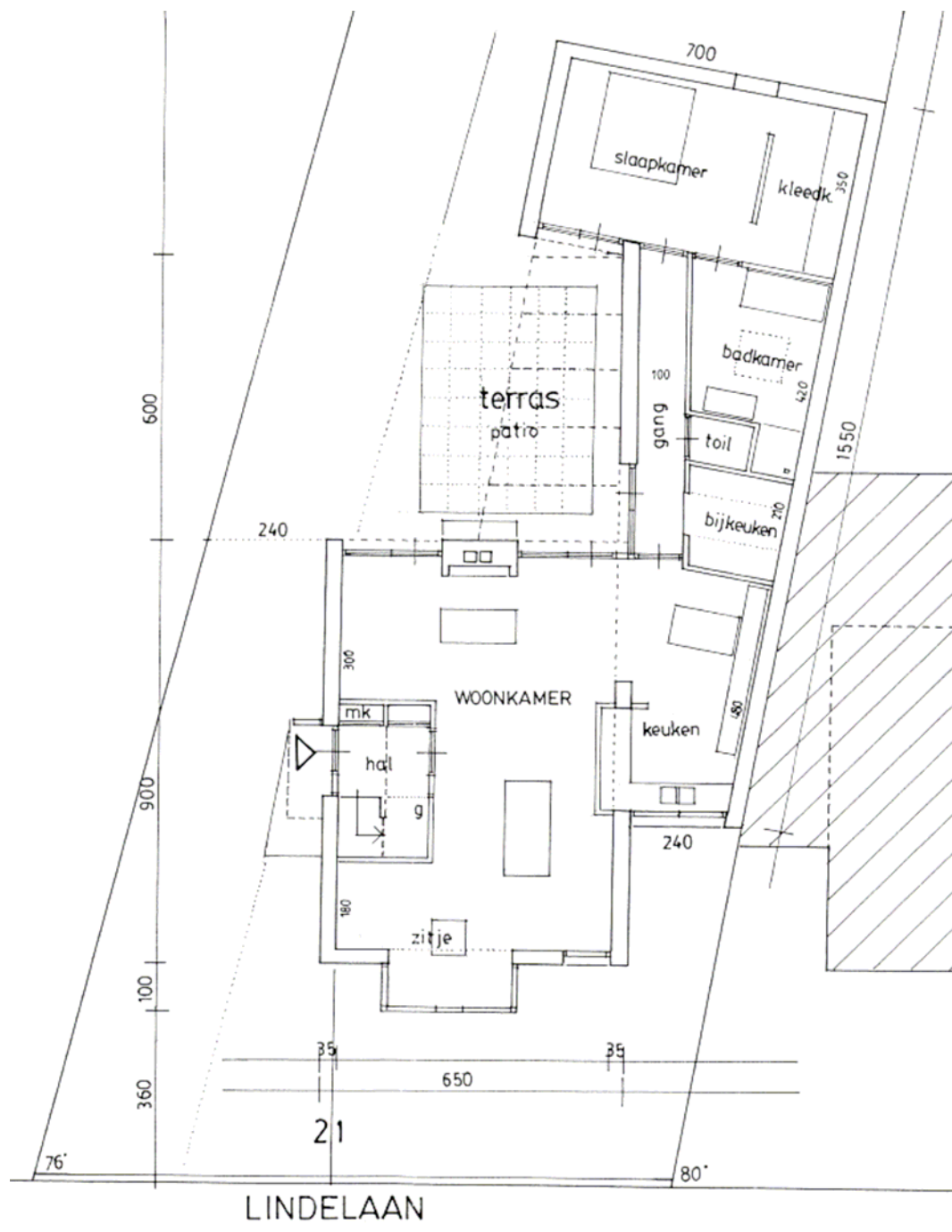
Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 845 m². In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een gebouw ten behoeve van opslag met een oppervlakte van circa 90 m². De rest van het plangebied is onbebouwd. De bebouwing staat op een afstand van ruim 30 meter van voorste perceelsgrens. Achter de bebouwing is opgaande begroeiing aanwezig.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Kom Helvoirt" van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2010 en is op 2 september 2010 in werking getreden.

In dit bestemmingsplan heeft de betreffende locatie de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd', waarbij woningen zijn toegestaan binnen deze bestemmingen. Op basis van het bestemmingsplan is bouwen enkel toegestaan in de daartoe aangewezen bouwvlakken. Dit bouwvlak ontbreekt op het betreffende perceel waardoor hoofdgebouwen niet zijn toegestaan.

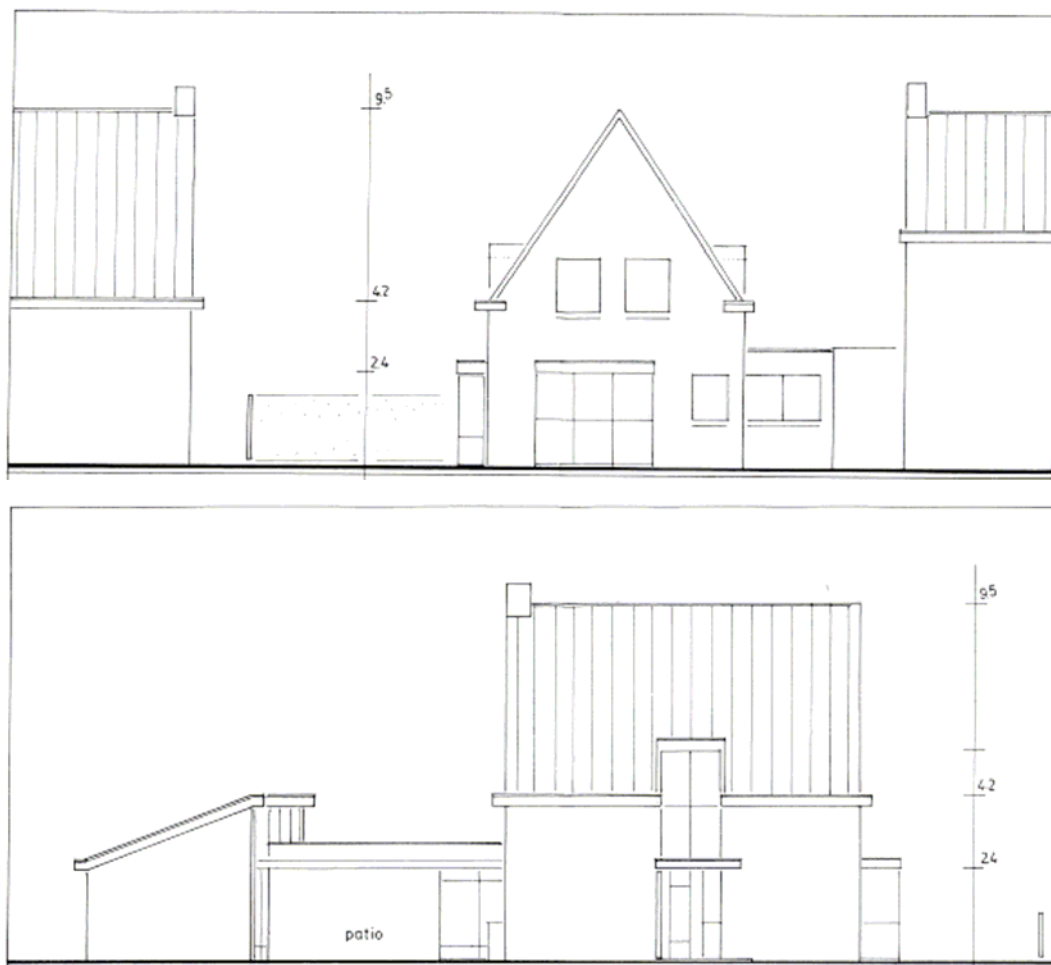
Met onderhavig bestemmingsplan zal het gehele plangebied wijzigen van bestemming.



Bouwplan begane grond

2.3 Nieuwe situatie

Op het perceel Lindelaan 21 wordt één seniorenwoning gerealiseerd. Het betreft een vrijstaande patiowoning. Deze woning wordt in dezelfde gevellijn gesitueerd als de twee naastgelegen woningen. Aan de voorzijde heeft de woning een goothoogte van circa 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Daarbij is er aan de voorzijde een uitgebouwde portiek gesitueerd. Dit gedeelte van de woning heeft een diepte van 9 meter.



Impressie voorgevel en zijgevel

Het achterste gedeelte van de woning bestaat uit één laag met overwegend een plat dak. De maximale hoogte hierbij bedraagt circa 3 meter. De totale diepte van de woning bedraagt circa 20 meter.

De maximale inhoudsmaat van de woning bedraagt 632 m³. Deze inhoudsmaat is inclusief de aanbouw(en) maar exclusief een garage/bijgebouw. De woning bestaat

uit maximaal twee bouwlagen. Alle voorzieningen (woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer) zijn aanwezig op de begane grond. De woning is drempelvrij zijn, alle voorzieningen zijn rolstoeltoegankelijk en latere noodzakelijke (sanitaire) voorzieningen kunnen zonder bouwkundige ingrepen worden aangebracht.

De woning is bereikbaar via de huidige perceelssluiting. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein.

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.

Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'² heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de bur-

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.

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

ger 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 beide nota's. Het betreft hier een project dat bijdraagt aan het verbeteren van het individuele woongenot en dan speciaal voor mensen uit een bepaalde doelgroep (de senioren). De ontwikkeling betreft een inbreiding in de bestaande bebouwde kom van Helvoirt waarbij de ruimtelijke structuur niet ingrijpend wordt gewijzigd.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant is op dit moment bezig met het opstellen van nieuw provinciaal beleid. Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. Daarmee is de Paraplunota (met alle bijbehorende beleidsdocumenten) ingetrokken. De Verordening Ruimte fase 2 wordt naar verwachting in december 2010 vastgesteld en vervolgens treedt dit waarschijnlijk in het voorjaar 2011 in werking. Met ingang van 24 juni 2010 moet echter bij het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen reeds rekening gehouden worden met het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2. De nieuwe Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 januari 2011 in werking. Formeel vigeren momenteel dus de Verordening Ruimte fase 1 en de (oude) Interimstructuurvisie. Echter gezien de termijn waarop een en ander in werking treedt, wordt hierna ingegaan op de (nieuwe) Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte fase 1 en 2.

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 be-

drijven 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 (Helvoirt) 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 fase 1 en 2

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. 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 fase 1 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).

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

Beleidsprogramma 2006 – 2010

In het Beleidsprogramma 2006 – 2010 van Haaren staat beschreven dat in de komende periode veel aandacht aan bouwen zal worden besteed. De bestaande bouwplannen worden uitgevoerd en niet aangetast. Daarnaast wordt bijzondere aandacht geschonken aan het bouwen van woningen voor starters en senioren.

In de komende jaren moeten de volgende zaken worden gerealiseerd:

1. 100 huur- of koopwoningen (klaar voor bewoning) voor starters en senioren, zo veel mogelijk verdeeld over de vier dorpen.
2. De gemeente wil de bouw van starters- en seniorenwoningen extra stimuleren door middel van een beleidsprogramma in een Tweede Spoor. Het betreft kleine particuliere bouwplannen op plekken binnen de kernen gericht op het bouwen van woningen voor genoemde doelgroepen. De gemeente kan medewerking verlenen aan maximaal 10-15 woningen per jaar verdeeld over de verschillende kernen. Op basis van criteria heeft de gemeente aangegeven dat de bouw van de seniorenwoning aan de Lindelaan 21 te Helvoirt binnen dit beleid past.

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 een seniorenwoning aan Lindelaan 21 te realiseren past binnen het gemeentelijk beleid. De bouw van een nieuwe woning vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied. Het buitengebied blijft daardoor gespaard van ontwikkelingen. Tevens zijn de woningen geschikt voor senioren en past daardoor binnen het beleid van het Rijk, provincie en gemeente. De gemeente heeft principemedewerking verleend aan het oprichten van één seniorenwoning op het perceel. Daarnaast heeft de gemeente op 31 augustus 2010 besloten om vooruitlopend op de wijziging van het Tweede Spoor beleid vrijstelling te verlenen van de eis omtrent de maximale inhoudsmaat, waardoor het toegestaan is om een woning met een inhoud van meer dan 500 m³ (te weten circa 632 m³) te realiseren.

4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

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

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

In de omgeving van de initiatieflocatie bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen. Deze bedrijven en voorzieningen bevinden zich op voldoende afstand waardoor zij geen hinder veroorzaken voor een milieugevoelige functie zoals in onderhavige situatie.

4.2 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.

³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

De wegen in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï is in het kader van de Wgh dan ook niet noodzakelijk.

Spoorwegverkeerslawaaï

Direct ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Tilburg. Een akoestisch onderzoek⁴ vanwege railverkeer is dan ook uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

Conclusie

Aan de achterzijde van de te realiseren woning zijn de optredende gevelbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De gevelbelasting bedraagt maximaal 67 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt daarmee niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB door middel van schermmaatregelen stuiten op financiële bezwaren omdat het om een enkele woning gaat die tussen bestaande woningen wordt gebouwd. Daarnaast zal een eventueel geluidscherm op het eigen perceel een geringe afname van de geluidbelasting bewerkstelligen.

Bij de gemeente Haaren dient een verzoek te worden ingediend voor het vaststellen van een hogere toelaatbare waarde. Het ontwerpbesluit voor een hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd te worden.

Bouwbesluit

In het kader van de bouwvergunning wordt ook getoetst aan het Bouwbesluit. Conform het bouwbesluit dient voldaan te worden aan een binnenwaarde van 33 dB. Er moeten dan ook maatregelen genomen worden aan de woning om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde.

4.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek⁵ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

Uit het bodemonderzoek volgt dat in de ondergrond en het grondwater geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in verhoogde concentratie ten opzichte

⁴ Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï bouwplan Lindelaan 21 te Helvoirt, gem. Haaren (projectnr. M9 442.401.1). K+ Adviesgroep bv, 19 oktober 2010.

⁵ Verkennend bodemonderzoek aan de Lindelaan 21 te Helvoirt (rapportnr. CV09154vbo). Van Vleuten Consult bv, 8 mei 2009.

van de (berekende) achtergrondwaarde. In de bovengrond zijn koper, lood en zink in verhoogde concentratie ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen.

Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van koper, lood en zink in de bodem geen aanvullende en/of nader onderzoek noodzakelijk. Er bestaat geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Aan de hand van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan onderzocht worden of er sprake is van belemmeringen. Er bevinden zich geen risicobedrijven in de nabije omgeving van het plangebied.

Langs Helvoirt, op een afstand van ruim 700 meter van het plangebied, loopt de provinciale weg N65. In onderstaande tabel wordt een indicatie gegeven van het aantal gevaarlijke transporten over de N65 (Tilburg – Vught).

Tabel: Aantal tankwagens per jaar: N65

Stofcategorie	Intensiteit
LF1	2121
LF2	2445
GF3 (LPG)	615
Totaal EV⁶	5217
Totaal⁷	7997

In de handreiking externe veiligheid wordt als richtlijn voor een plaatsgebonden risicocontour voor een autoweg een aantal LPG-tankwagens van 8.000 gegeven of

⁶ totaal aantal externe veiligheid relevante stofcategorieën (som van stofcategorieën LF1, LF2, LT1 t/m LT6, GF1 t/m GF3 en GT1 t/m GT5).

⁷ totale jaarintensiteit van alle stofcategorieën (kolom AG; stofcategorie GP is hierbij niet meegeteld om dubbeltelling te voorkomen, daar deze stofcategorie extra wordt toegekend aan transporten van de stofcategorieën GF0, GT0 en GNR wanneer de gevaarlijke stof voor de interne veiligheid van tunnels en vergelijkbare kunstwerken relevant is).

een totaal aantal van 22.000 voor de externe veiligheid relevante tankwagens. Op basis van de transportaantallen van de N65 blijkt dat beide richtlijnen op de N65 niet worden overschreden. Zodoende is er langs de N65 op dit traject geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}).

Gezien de lage intensiteit van vervoer van gevaarlijke stoffen over de N65, de beperkte toevoeging van nieuwe personen middels de mogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan en de afstand van ruim 700 meter tussen de N65 en het plangebied zal de oriënterende waarde van het groepsrisico voor de N65 niet substantieel verhoogd worden. Er kan verondersteld worden dat geen overschrijding plaatsvindt van de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Daarnaast ligt het plangebied ten zuiden van de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch, wat ook een transportroute voor gevaarlijke stoffen is. De externe veiligheidsaspecten voor deze spoorlijn, spoorzone Helvoirt, zijn namens de gemeente Haaren in kaart gebracht in het rapport 'Onderzoek externe veiligheid Spoorzone Helvoirt'.⁸ Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek gegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

In de rapportage wordt geconcludeerd ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor dat als gevolg van een fors aantal nieuwe initiatieven kan worden gesproken van een toereikende mate aan basisveiligheid. Onderhavig plan is hierin niet meegenomen. Echter op basis van de rapportage kan wel worden geconcludeerd dat het groepsrisico door de toevoeging van één extra woning aan de Lindenlaan niet/ nauwelijks toe zal nemen ten opzichte van de berekende waarden in aangehaald onderzoek en het zorgt zeker niet voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Hiermee is aangetoond dat er met het oog op externe veiligheid geen belemmering ontstaat.

4.5 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habita-

⁸ Onderzoek Externe Veiligheid Spoorzone Helvoirt, AGEL adviseurs, 20 april 2010.

trichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

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. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Gebiedskenmerken, grondgebruik en verwachte natuurwaarden in het plangebied

Op 13 januari 2010 is het plangebied bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen

van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperiodes.

Het plangebied bestaat uit een kleine loods met aan de voorzijde halfverharding. De achterzijde is onverhard. Hier hebben zich ruderaal planten en enige jonge boomopslag van o.a. es en zomereik. Er zijn geen bomen op het terrein aanwezig waar vogels kunnen broeden. De erfafscheiding bestaat aan een zijde uit een beukenhaag en blijft zover bekend gehandhaafd.

Resultaten

		Van toepassing	Niet van toepassing
Gebieds- scherming	Het gebied ligt in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied		X
	Het gebied ligt in de invloedssfeer van de EHS		X
	Er wordt bos gekapt en de boswet treedt in werking		X
Soort bescherming	Algemene soorten & soorten van tabel 1	X	
	Soorten van tabel 2		X
	Soorten van de bijlage 1; het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten		X
	Soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn		X
	Vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn		X
	Vogels waarvoor inventarisatie gewenst is		X

Toelichting resultaten

Algemene soorten & soorten van tabel 1

Het grootste deel van de soorten dat voorkomt in het plangebied is zeer algemeen. Het gaat hierbij om soorten zoals egel, gehakelde aurelia, klein koolwitje, duizendblad, vlasbekje, akkerdistel en rode heidelibel. Voor deze algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vogels

In het plangebied zijn merel en koolmees aangetroffen. Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn of waarvoor een onderzoeksplicht geldt. Voor alle broedvogels geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in

het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Deze controle dient als maatregel om de functionaliteit van de voortplantingsplaats te garanderen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden, mits bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden wordt met broedende vogels.

4.6 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.

4.7 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 één woning niet onder 'gevoelige bestemmingen'. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Waterhuishouding

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal 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: 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-norm⁹). 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.

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 in het bebouwde gebied van de kern Helvoirt. De kern ligt op een dekzandrug.

⁹ 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.

Bodem en grondwater

De bodem bestaat uit eerdgronden (dit zijn zandgronden met een humusrijke bovenlaag). Ter plaatse van het plangebied ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 100 – 140 cm onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt meer dan 160 cm onder maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap VII. Het plangebied ligt in een infiltratiegebied. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de ondergrond geschikt is voor het infiltreren van hemelwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied is een watergang gesitueerd.

Riolering

De woningen in de omgeving van het plangebied zijn aangesloten op het bestaande gemeente rioleringsstelsel.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Wateropgave

De wateropgave voor deze ontwikkeling is bepaald met de 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen- rekentool (kortweg: HNO-rekentool). Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

a. bruto oppervlak plangebied	845 m ²
b. huidig verhard oppervlak	90 m ²
c. toekomstig verhard oppervlak*	290 m ²
d. toename verhard oppervlak (c – b)	200 m ²
e. maaiveldniveau	7,5 m + NAP
f. Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand	6,3 m +NAP
g. infiltratiesnelheid bodem	0,4 m/dag ¹⁰

*Dit is het verhard oppervlak inclusief de bestaande loods.

Hieruit komt de volgende wateropgave naar voren:

- T = 10 + 10% 8 m³
- T = 100 + 10% 10 m³

Dit houdt in dat als gevolg van een toename van verharde oppervlakken 8 m³ hemelwater dient te worden verwerkt in het plangebied. Een hoeveelheid van 10 m³ hemelwater dat valt in een zeer extreme situatie mag niet zorgen voor overlast. Vanuit het *waterschaps*beleid geldt deze eis.

De gemeente Haaren hanteert echter voor ruimtelijke ontwikkelingen de *aanvullende* eis dat 30 mm per vierkante meter verharding geborgen moet worden. Bij 290

¹⁰ Behoudende aanname uitgaande van de grondslag en de lage grondwaterstanden ter plaatse.

m² betekent dit een benodigde bergingscapaciteit van 8,7 m³. Deze 8,7 m³ is leidend bij het aanleggen van hemelwatervoorzieningen.

Hemelwaterafvoer

Gezien de grondwaterstanden en de grondslag ter plaatse is infiltratie van hemelwater goed toepasbaar. Op het perceel is een aantal mogelijkheden voor het tijdelijk bergen en infiltreren van hemelwater:

- creëren van een open infiltratievoorziening, of een vijver;
- creëren van een gesloten (ondergrondse)voorzieningen in de vorm van grindkoffers¹¹, of infiltratiekratten;

Aangezien elke perceelseigenaar zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater dat op eigen terrein valt, dient de perceelseigenaar zelf een goed functionerende voorziening te kiezen, met in elk geval een minimale capaciteit van 8,7 m³.

Voor het aanleggen van hemelwatervoorzieningen gelden een aantal aandachtspunten. De afstand tussen gebouw of aangrenzend perceel dient namelijk minimaal 2 meter te bedragen. De ledigingstijd van een voorziening dient maximaal 48 uur te bedragen. Gezien de grondslag en de te verwachten doorlatendheid, wordt dit zeer waarschijnlijk ruimschoots verzekerd. De voorziening wordt bij voorkeur uitgevoerd met een noodoverloop naar oppervlaktewater, of groen. Een noodoverloop richting de spoorzone ligt hierbij voor de hand. Indien dit niet haalbaar is, kan de noodoverloop worden aangesloten op de riolering, hierbij aangetekend dat een eventuele noodoverloop op de bestaande riolering bovengronds dient te worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit

Bij afkoppelen van verharde oppervlakken 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. Hiervoor dient het vuilwater op de perceelsgrens te worden aangeboden.

¹¹ Een grindkoffer is een kuil met worteldoek, gevuld met grind waar regenwater de tijd krijgt om langzaam in de bodem opgenomen te worden. Om te voorkomen dat zand en gronddeeltjes tussen het grind komen wordt een filterdoek rondom het grindpakket aangebracht.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling kan onbelemmerd doorgang vinden. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat hemelwaterafvoeren niet worden aangesloten op de riolering. Hemelwater kan ter plaatse worden geïnfiltreerd in de ondergrond.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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 onderzoek¹² uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

Conclusie

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum kan op grond van het veldonderzoek worden bijgesteld naar laag. De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen, kan op grond van het veldonderzoek voor het midden en zuidelijke deel van het plangebied worden bijgesteld naar laag en in het noordelijke deel gehandhaafd blijven. Ook de middelhoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd kan in het zuidelijke en midden deel van het plangebied worden bijgesteld naar laag en in het noordelijke deel gehandhaafd blijven.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Haaren.

¹² Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek d.m.v. boringen, Lindelaan 21 te Helvoirt gemeente Haaren (projectnr. S100053). Synthegra bv, 21 december 2010.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de wegen Kastanjelaan en Den Hoek behoren tot de karakteristieke bebouwing van Helvoirt. Het plangebied ligt niet aan één van deze wegen, maar wel in de directe nabijheid daarvan.

De Lindelaan is een karakteristieke straat in het dorpscentrum van Helvoirt. De panden in de straat zijn uit verschillende tijdsperioden waarbij enkele fraaie panden uit het begin van de 20^e eeuw. Karakteristiek voor de Lindelaan zijn de solitaire bomen, de aanwezige rooilijn en variatie in kapvormen.

De voorgevel van de nieuw te bouwen woning wordt in de bestaande rooilijn gebouwd en volgt hiermee de karakteristiek van de straat. De woning wordt met kap uitgevoerd wat de variatie aan kapvormen in de straat ondersteunt.

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Kom Helvoirt, Lindelaan 21" 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 met tekeningnummer 09BROBO180 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. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die 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, een procedurebepaling 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 bestemming 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 alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van een specifieke regel. In de bijzondere gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod in artikel 8 (algemene gebruiksregels) vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van artikel 8 en een inperking van de bestemmingsregels.

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.

Wonen

De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' bestemd voor vrijstaande woningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en daarnaast een beroep aan huis. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gesitueerd. Hoofregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, zijn in de regels wel enkele nuanceringen aangebracht.

Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 100 m² van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden met bijbehorende bouwwerken. Het aantal toegestane m² aan bijbehorende bouwwerken is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding. Voor de bijbehorende bouwwerken geldt altijd een maximale goothoogte van 3,25 meter. De maximale bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 meter zijn, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 meter mag bedragen en maximaal 5,5 meter.

Vervolgens kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels om een bedrijf aan huis mogelijk te maken. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Ook is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een (vrijstaand) bijgebouw 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 ontwikkelaar 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. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. 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. Voor de voorgestane ontwikkeling wordt geen inspraak georganiseerd.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke 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 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (van 24 februari tot en met 6 april 2011). Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen tegen het plan kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door het waterschap De Dommel gebruik gemaakt. De reactie van deze instantie betrof

een verzoek tot wijziging van de benodigde bergingscapaciteit in de waterparagraaf (paragraaf 4.8 Waterhuishouding); een verlaging van 14 m³ naar 8,7 m³. Deze wijziging is in dit plan verwerkt. Het plan is op 12 mei 2011 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Regels

