

TOELICHTING

Bestemmingsplan

“Kom Helvoirt, partiële herziening Torenakker, ong”

INHOUD

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Projectbeschrijving	4
1.5	Opbouw bestemmingsplan	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	5
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Nota Ruimte	7
3.1.2.	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	8
3.2.2	Verordening Ruimte 1 ^e en 2 ^e fase	9
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1	Bestemmingsplan	9
3.3.2	Tweede Spoor Bouwinitiatieven	10
4.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Externe veiligheid	12
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	14
4.6	Kabels en leidingen	14
4.7	Water	14
4.8	Verkeer	16
4.9	Flora en fauna	16
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	17
5.	PLANBESCHRIJVING	19
5.1	Bodem	19
5.2	Regels	19
6.	UITVOERBAARHEID	21
6.1	Maatschappelijk	21
6.2	Economisch	21

1 INLEIDING

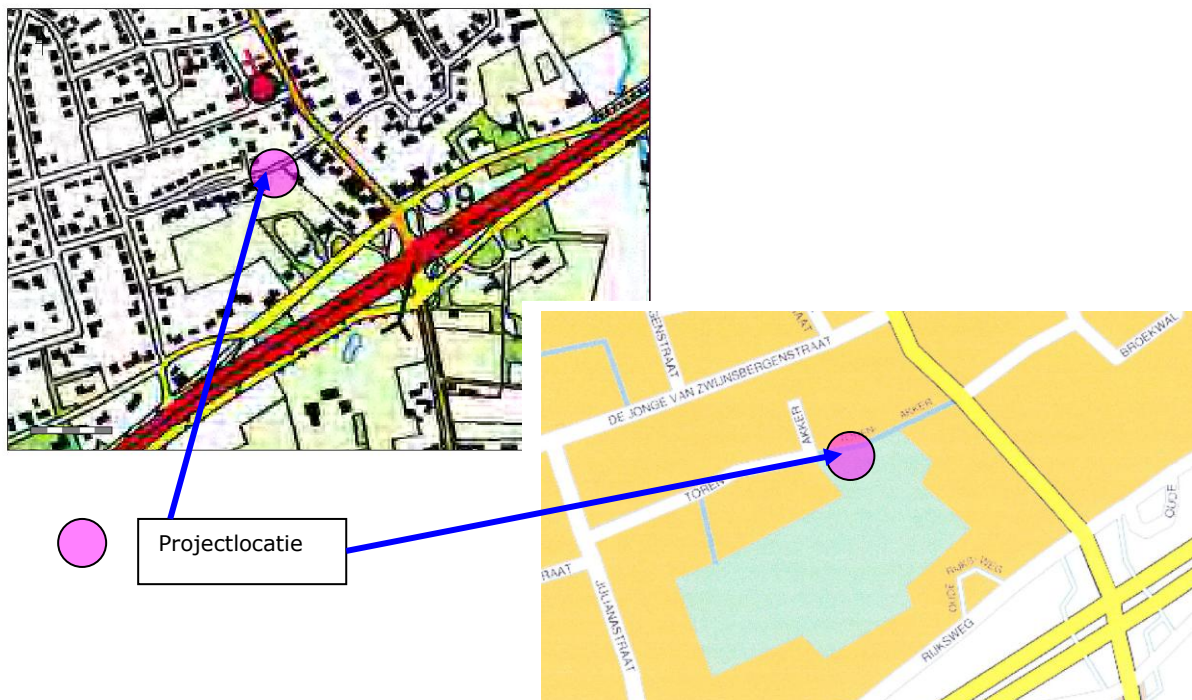
1.1 Aanleiding

Door de heer P. Ceulen, (hierna te noemen: initiatiefnemer), wonende aan de Oude Rijksweg 30 te Helvoirt, is een plan ontwikkeld, dat in het kader van het project “Tweede Spoor Woningen” voorziet in de realisatie van één seniorenwoning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Haaren, sectie D, nummer 5206, plaatselijk bekend als Oude Rijksweg 30 te Helvoirt (gemeente Haaren). Namens initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Haaren gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, reden waarom een bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een perceel gelegen aan de noordzijde van de Oude Rijksweg en ten zuiden van de Torenakker binnen de kern Helvoirt in de gemeente Haaren.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Kom Helvoirt”, vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juni 2010 en in werking getreden op 2 september 2010. Aan het betreffende perceel is de bestemming “Wonen” toegekend.

Het plan is in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat op de betreffende gronden woningen uitsluitend opgericht mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. De geprojecteerde woning valt buiten dit bebouwingsvlak.

De gemeente Haaren is niet voornemens op korte termijn te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied aan de Torenakker.

1.4 Projectbeschrijving

Op de projectlocatie wordt één vrijstaande seniorenwoning gerealiseerd, die bestaat uit maximaal twee woonlagen. Op de begane grond wordt de mogelijkheid opgenomen om alle benodigde voorzieningen, zoals woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer, (op termijn) te realiseren. De begane grond is drempelvrij en de voorzieningen zijn rolstoeltoegankelijk. Latere noodzakelijke (sanitaire) voorzieningen kunnen zonder bouwkundige ingrepen worden aangepast. De maximale inhoud bedraagt 650 m³. Deze inhoudsmaat is inclusief de aanbouw(en) maar exclusief een garage/bijgebouw. De maximale bouwhoogte is 7 meter met een maximale goothoogte van 6,5 meter.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende planherziening bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van deze herziening. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van de planherziening.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de plansystematiek, terwijl in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De kern Helvoirt is ontstaan op de hoger gelegen dekzandgronden tussen de Broekleij en de Raamse Loop. De kern is organisch gegroeid als een lintdorp in zowel noord-zuidelijke richting als in oostelijke richting. De Dijk is de voormalige route tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch.

De historische wegenstructuur bepaalt voor het grootste deel de stedenbouwkundige opbouw van Helvoirt. De gevelwanden zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit historische lintbebouwing bestaande uit een laan. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een sterke differentiatie gevormd door de afwisseling van vrijstaande villa's en boerderijtjes. Opvallende historische gebouwen binnen de linten zijn de kerken, het voormalige raadhuis en de voormalige herbergen en cafés. De moderne bedrijven aan de Torenstraat/hoek Broekwal vormen een sterk contrast in tijdsbeeld met de historische bebouwing.

Na de jaren 50 heeft de kern zich, mede door de fysieke barrières van de spoorlijn en de N65, ontwikkeld in westelijke en oostelijke richting tot aan de Raamse Loop en het Beekdal van Broekleij. De meest in het oog springende begrenzingen van de kern zijn de spoorlijn aan de noordzijde en de N65 aan de zuidzijde. Verder wordt de kern aan de oostzijde begrensd door het Helvoirtsche Broek en aan de westzijde door de Raamse Loop. Alleen het bedrijventerrein en de uitlopers van de linten liggen buiten dit gebied. Hierbij is de bedrijfsontwikkeling aan de zuidzijde van de N65, tussen de N65, de Molenstraat, de Antwerpse baan en de Gestelstraat, opvallend te noemen. Hier zijn diverse bedrijven gelegen (caravanbedrijf, agrarisch bedrijf) maar ook woningen en woonboerderijen. De woningen en het sportcomplex aan de oostzijde vormen een geleidelijke overgang naar het Helvoirtsche Broek door het groene karakter van de achtertuinen en de sportvelden met stevige, groene afschermingen. Toch is hier sprake van een harde kernrand door de dichte bebouwingsstructuur.

Aan de kant van de spoorlijn en de N65 creëren de achtertuinen een groen beeld vanaf weg en spoor. Wel is er een duidelijke entree van Helvoirt aan de N65.

De planlocatie ligt aan de zuidzijde van de kern Helvoirt, meer specifiek ten noorden van de Oude Rijksweg en ten zuiden van de Torenakker.

De Oude Rijksweg is aan de westzijde een doodlopende weg parallel aan de N65. Langs deze weg staan statige villa's met diepe achtertuinen. Aan de noordzijde van het plangebied is de Torenakker gelegen, die ter plaatse eveneens doodlopend is. De projectlocatie sluit ter plaatse direct aan op een aanwezig bebouwingslint in voormelde diepe achtertuinen.

De woningen zijn overwegend gesitueerd op een smal en vaak ondiep perceel, met de nokrichting parallel aan het straatbeeld.

2.2 Functionele structuur

Helvoirt is na Haaren de grootste kern van de gemeente. De hoofdfunctie binnen de kern Helvoirt is wonen. De woningbouw bestaat voornamelijk uit geschakelde, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Vanuit het centrum naar het zuiden worden de kavels geleidelijk aan groter en bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen in een groene setting aan ruim opgezette woonstraten.

Binnen de kern Helvoirt is daarnaast sprake van bedrijvigheid, horeca, maatschappelijke voorzieningen (kerken, zorgcentrum, school en peuterspeelzaal), detailhandel, kantoren en een sportcomplex.

Het projectgebied maakt deel uit van de stedelijke bebouwingsstructuur van de kern Helvoirt binnen de gemeente Haaren. Ter plaatse van de Torenakker zijn woningen aanwezig, die deel uitmaken van een van de uitbreidingswijken, zoals die in het verleden Helvoirt hebben gevormd tot wat het nu is.

Het voorgestane initiatief voorziet in het oprichten van een vrijstaande woning aansluitend aan de bestaande bebouwingsstructuur.

De projectlocatie grenst tegelijkertijd rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaam verkeersverbinding is dan ook geen sprake.



 Torenakker  N65  Oude Rijksweg  Projectlocatie

Zoals gesteld ligt het projectperceel aan een doodlopend straatje. Aan de ene zijde van het projectperceel is een schutting aanwezig van de tuin van huisperceel Torenakker 35, aan de andere zijde is sprake van dichte begroeiing van de tuin, thans nog behorend bij het pand Oude Rijksweg 30. Beide situaties zullen niet wijzigen.

De afstanden van het nieuw geprojecteerde bouwvlak ten opzichte van de bestaande bebouwing varieert van 12 tot ruim 60 meter. In die zin zal geen sprake zijn van negatieve gevolgen voor de directe omgeving. De achterzijde van het bouwvlak komt niet achter het verlengde van het op het belendende perceel aanwezige tuinhuisje.

Tot slot wordt in de nieuwe situatie een diepe voortuin gecreëerd waar thans sprake van een dicht begroeide achtertuin. De ter plaatse aanwezige monumentale plataan zal daarin een prominente plaats hebben. Hiermee wordt een meer open structuur gerealiseerd, waarmee het huidige karakter als steegje niet enkel zal verdwijnen, maar kwalitatief en qua belevingswaarde een positieve impuls zal krijgen.

Het behoud van de monumentale boom wordt in de verbeelding en de regels verankerd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 23 april 2004 door de Ministerraad is vastgesteld en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

De nota stelt “ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat uit van het motto “decentraal wat kan en centraal wat moet”. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

De ontwikkeling, waarop de onderhavige herziening van het bestemmingsplan betrekking heeft, past binnen de in de nota uiteen gezette uitgangspunten.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het waterbeleid van de 21^e eeuw, is dat water de ruimte moet krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen.

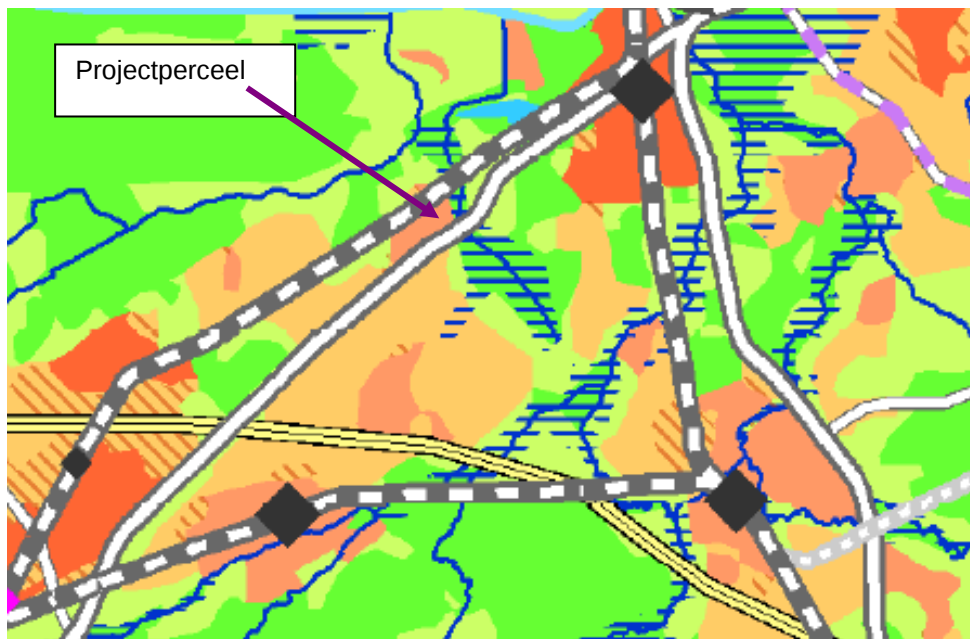
De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden, o.a. in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden, die daarvoor zijn uitgekozen.

Door het water zo lang mogelijk vast te houden, wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren, betekent ook dat het water, meer dan nu, de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, in oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld, bevat de visie van het provinciaal bestuur op de ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant.



De Structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook wordt benoemd hoe het beleid op hoofdlijnen wordt uitgevoerd. De Structuurvisie komt inhoudelijk overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteen gezet in het streekplan 2008 "Brabant in Balans". Actualisering en zijn daarin meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven wat thematisch is uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

In het kader van de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Structuurvisie zijn vijf principes daarbij leidend voor het ruimtelijke beleid voor de komende jaren:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het landelijk gebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale structuurvisie, omdat wordt gebouwd binnen stedelijk gebied.

3.2.2 Verordening Ruimte 1^e en 2^e fase

De Verordening Ruimte 1^e fase is door Provinciale Staten vastgesteld op 23 april 2010 en is op 1 juni 2010 in werking getreden.

In deze verordening wordt het vigerende planologische beleid van de provincie deels omgezet in instructieregels voor de gemeenten. Deze instructieregels hebben tot gevolg, dat de woningbouw dient te worden onderbouwd vanuit de afspraken, zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg.

Vanuit de 1^e fase van de verordening, is van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een inbreidingslocatie, waarmee het initiatief aansluit op het bestaand stedelijk gebied.

Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

De ontwerpverordening Ruimte 2^e fase is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

Indien sprake is van een bestemmingsplan, gelegen binnen het stedelijk gebied, moet aansluiting worden gezocht bij het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening Ruimte 1^e en 2^e fase. Het is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen de regionale afspraken met betrekking tot de woningbouw.

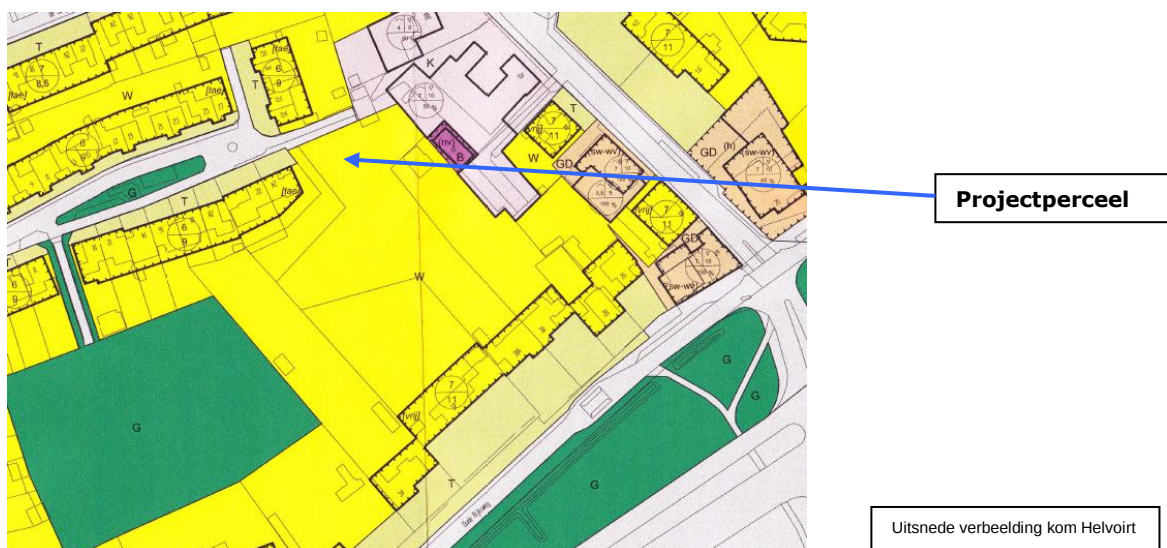
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan “Kom Helvoirt”

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Helvoirt”, vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juni 2010 en in werking getreden op 2 september 2010.

Aan het betreffende perceel is de bestemming “Wonen” toegekend.

De nieuw geprojecteerde woning valt buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en is in die zin in strijd met voornoemd bestemmingsplan.



Gronden aangewezen voor “Wonen” zijn bestemd voor woondoeleinden. Op grond van de hiervoor geldende bebouwingsbepalingen zijn hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken toegestaan. Ter plaatse van het huisperceel Oude Rijksweg 30 is de aanwezigheid van één woning toegestaan. Het initiatief voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning op het achterste perceelsdeel, aansluitend aan de Torenakker, als gevolg waarvan het aantal vrijstaande woningen ter plaatse op 2 komt, terwijl de nieuw beoogde woning geprojecteerd is in het gebied op een plek waar geen bouwvlak voor is opgenomen.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren.

Om die reden wordt het bestemmingsplan “Torenakker, 2010” te Helvoirt in procedure gebracht.

3.3.2 Regeling Tweede Spoor Bouwinitiatieven

Het bouwen van woningen vormt binnen de gemeente Haaren een belangrijk onderdeel van het beleidsprogramma. Daartoe is een aantal bouwprojecten met een grotere omvang opgepakt, die binnen de gemeente zijn geduid als het Eerste Spoor.

Om de bouw van starters- en seniorenwoningen extra te stimuleren voorziet het beleidsprogramma tevens in een Tweede Spoor. Het betreft kleine particuliere bouwprojecten op plekken binnen de dorpen gericht op het bouwen van woningen voor genoemde doelgroepen. De gemeente heeft besloten om voor dit doel elk jaar 10-15 woningen beschikbaar te stellen voor de gehele gemeente. Deze regeling betreft het Tweede Spoor Bouwinitiatieven. Op deze wijze en binnen kaders en afwegingscriteria worden particulieren in de gelegenheid gesteld een woning te realiseren. Uitgangspunt is dat een plan op eigen kosten en voor eigen risico vorm wordt gegeven en moet worden onderbouwd.

Het plan is door de initiatiefnemer in het kader van voormelde regeling ingebracht. Het college van burgemeester en wethouders van Haaren heeft aangegeven, dat aan het onderhavige project medewerking worden verleend.

Conclusie

Het voorgestane initiatief voorziet in woningbouw op een “open” plek aansluitend aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. De kwaliteiten van het omringende gebied worden hiermee niet aangetast.

De voorgestane ontwikkeling voorziet in de bouw van een seniorenwoning en past in die zin ook binnen het beleid, zoals door de gemeente vastgesteld in het “Tweede Spoor Bouwinitiatieven”.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het bouwperceel tussen het pand Oude Rijksweg 30 en de Torenakker te Helvoirt (rapportage november 2010, projectnr. BM 16159-10).

Het verkennende bodemonderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Op verzoek van de gemeente is een nadere toelichting gegeven en zijn enkele aanvullingen doorgevoerd bij briefrapport van 28 maart 2011

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de bovengrond zijn cobalt en lood in gehalten boven de AW 2000 aangetroffen; beide geringe verhoogde gehalten hebben geen consequenties voor de bestemming Wonen;
- in de ondergrond zijn alle parameters in het standaardpakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde en het nikkelgehalte boven de tussenwaarde aangetroffen; voor het matig verhoogde gehalte aan nikkel is geen oorzakelijk verband aan te wijzen (in de grond zijn bijvoorbeeld geen verhoogde nikkelgehalten aangetroffen); op basis van een herbemonstering van het grondwater is nog slechts sprake van een lichte verhoging van nikkel, waarbij is geconcludeerd dat het nikkelgehalte beter overeen komt met de resultaten in de ruime omgeving van het projectperceel.

Conclusie en aanbevelingen

Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouw van een woning. Dit geldt ook voor de matige nikkelverontreiniging in het grondwater.

Aanbevolen wordt het direct gebruik van grondwater te vermijden.

4.2 Geluid

De locatie is gelegen binnen de onderzoekszone van meerdere wegen, meer specifiek de Torenstraat en de N65. Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. De Torenakker valt onder deze categorie, waardoor deze niet meegenomen hoeft te worden bij de toets aan de voorkeursgrenswaarde.

Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van een woning op het terrein aan de Torenakker te Helvoirt (project 812.570).

Uit het onderzoek is gebleken, dat de geluidbelasting, inclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder, vanwege het verkeer op de N65, ter plaatse van de zuidgevel van de woning de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingsgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt tot maximaal 51 dB vanwege de N65 en niet meer dan 48 dB vanwege de overige wegen. Met verwijzing naar het akoestisch onderzoeksrapport is voor wat betreft de hogere grenswaarde geargumenteed aangetoond dat wordt voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Haaren.

Vóór het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal deze procedure doorlopen dienen te worden. Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels van de woningen ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De bouw van de woning is akoestisch gezien mogelijk, omdat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden als gevolg van het feit dat de geluidsbelasting vanwege de N65 onder de maximale waarden van 53 dB liggen.

Voor de woning geldt dat de karakteristieke geluidwering van de relevante gevels minimaal 22 dB(A)² moet zijn. Bij toepassing van suskasten of mechanische ventilatie, deugdelijke dubbele kierdichting en geluidisolerende beglazing kan worden voldaan aan deze eis.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van aan de zuidzijde van de nieuw beoogde woning de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, zodat in het kader van de voorgenomen bouw van een woning een ontheffing hiervan dient te worden aangevraagd.

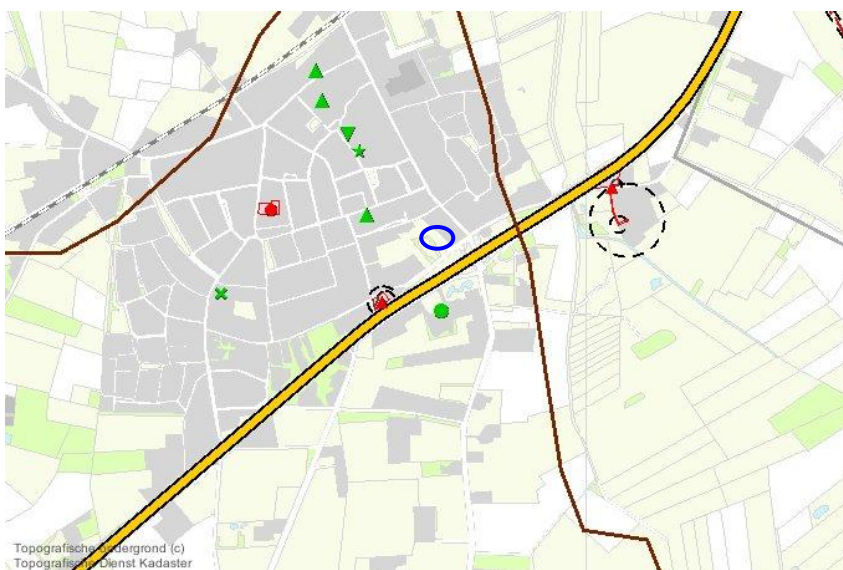
4.3 Externe veiligheid

▪ Externe veiligheid en inrichtingen

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en electriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden. Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.



Uit de risicokaart valt af te leiden dat sprake is van enkele kwetsbare objecten in de directe omgeving van de projectlocatie. Deze objecten staan de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

▪ **Vervoer gevaarlijke stoffen**

In de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) wordt de externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geregeld.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen en/of transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

▪ **Buisleidingen**

In en in de nabijheid van de locatie zijn geen buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen) aanwezig waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van een buisleiding.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze regelgeving is verwerkt in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriele regelingen. Een inhoudelijke toetsing met plaatsvinden als er sprake is van een nieuwe situatie, een uitbreiding of een wijziging

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- A. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- B. Een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- C. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- D. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het begrip “niet in betekende mate (NIBM)” is uitgewerkt in het Besluit Niet in Betekende Mate en de Regeling Niet in Betekende Mate. Met de vaststelling van het NSL is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 %.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft.

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien het voorgestane initiatief de bouw mogelijk maakt van één grondgebonden woning, dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt en er voor het overige geen veranderingen plaatsvinden, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan het 3%-criterium. Daarom hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

▪ Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig.

▪ Niet-agrarische bedrijvigheid

In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te worden aangebracht, de zogenoemde milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing. In deze brochure wordt een onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

De directe omgeving van het plangebied kan door de afwisseling van woningen en kleine bedrijven worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'.

In het kader van de beoogde woningbouw is voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie.

Adres	Type bedrijf	Aanbevolen richtafstand	Werkelijke afstand
Torenstraat 38/38a	Zakelijke dienstverlening	10	80
Torenstraat 42	Zakelijke dienstverlening	10	80
Torenstraat 46	Detailhandel	10	100
Torenstraat 50	Detailhandel	10	140

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende functies met de bouw van een woning niet worden geschaad.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.7 Water

De projectlocatie valt onder het waterschap De Dommel, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat het natuurlijke grondwatersysteem zoveel als mogelijk in stand dient te blijven, onder meer door het gebiedseigen water zoveel als mogelijk vast te houden. Ruimtelijke plannen dienen dan ook hydrologisch neutraal en op een duurzame wijze uitgevoerd te worden.

4.7.1 Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

4.7.2 Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is gebaseerd op de wettelijke vastgelegde verplichting.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), De beleidsnota Stedelijk Water (Waterschap De Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan Torenstraat 2010, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

4.7.3 Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	± 100
terrein verharding	0	± 100
onverhard terrein	300	± 200
<i>Totaal</i>	300	± 400

4.7.4 Water in relatie tot de toekomstige situatie

- **Schoon water**

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Goed omgaan met afvalwater

In de omgeving van het projectperceel is geen oppervlaktewater aanwezig. Gezien dat feit, de kleinschaligheid van het project en het niet of slechts minimaal toenemen van de verharde oppervlakte is een waterberging voor dit project niet noodzakelijk.

Uitgangspunt dient te zijn het HNO-tool van het waterschap. In dat kader is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. Het uitgangspunt daarbij is een bergingscapaciteit, die toereikend is voor de verwerking van een bui van T=10+10%. Het perceel is dermate omvangrijk dat deze bergingscapaciteit bereikt kan worden door een natuurlijke infiltratie van het hemelwater in de bodem.

In de Torenstraat is sprake van een bestaand gemengd rioolstelsel. De voorzieningen zullen zodanig worden gerealiseerd, dat het (vuil) huishoudelijk water zal worden aangesloten op het gemengde riool.

Het Waterschap De Dommel wordt om advies gevraagd over de waterhuishoudkundige aspecten.

4.8 Verkeer

De perceelsbreedte is voldoende voor het realiseren van een grondgebonden woning, met inbegrip van de bijbehorende inrit(ten). De parkeernorm bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de natuurbeschermingswet 1998 en de flora- en faunawet.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door van Helvoirt Groenprojecten BV te Berkel-Enschot is een Bomen Effect Analyse en een natuurwaardentoets uitgevoerd op het westelijk deel van het projectperceel (rapportage d.d. september 2010, projectnummer: 2010417).

Mede met verwijzing naar dit onderzoeksrapport blijkt het volgende:

- Bij de voorgenomen werkzaamheden kan de ter plaatse aanwezige plataan duurzaam worden behouden, mits de geadviseerde afstanden met betrekking tot graaf- en bouwwerkzaamheden worden opgevolgd, deze zorgvuldig worden beschermd en de gestelde randvoorwaarden tijdens de werkzaamheden worden nageleefd.
- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden.
- Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van een HS is niet aan de orde
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. (AMVB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde BEA en natuurwaardentoets kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de woning.

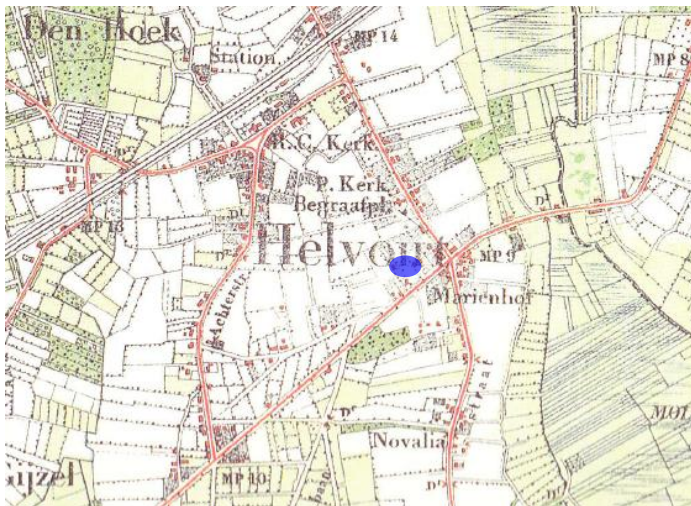
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Onderzocht dient te worden in hoeverre archeologie en cultuurhistorie van invloed zijn op de voorgenomen bouw van een woning aan de Torenakker.

In 1992 is het Europese Verdrag van Valetta, aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed, ondertekend. Het Verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen.

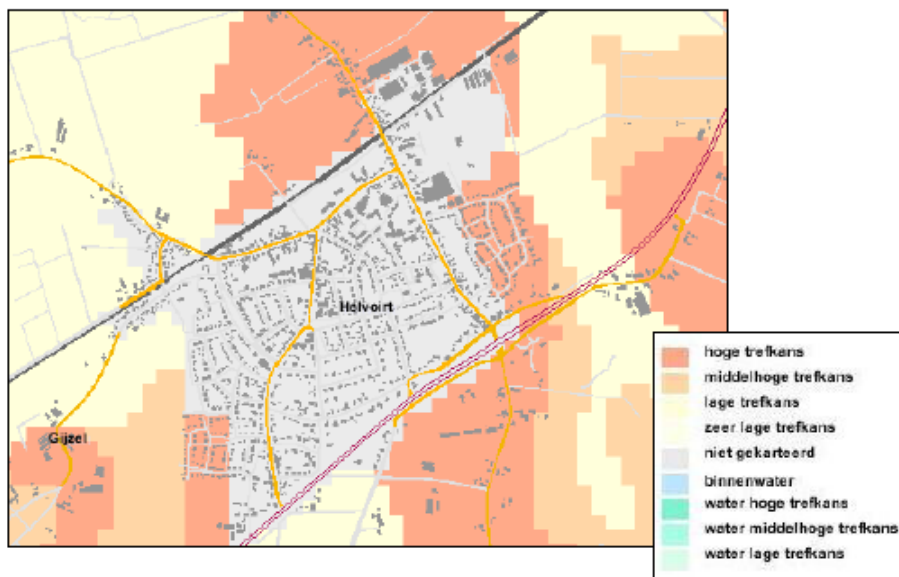
Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze is gewijzigd in september 2007. Sinds deze laatste wijziging is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

In de periode rond 1900 zag het gebied, waarvan het bouwperceel deel uitmaakt, er als volgt uit.



Op basis van de indicatieve archeologische waardenkaart (IKAW) is ter plaatse van de projectlocatie sprake van een niet-gekarteed gebied. Deze aanduiding betekent dat er geen aardkundige waarden bekend zijn waarop een archeologische verwachting kan worden gebaseerd.

Op de archeologische verwachtingskaart, die momenteel wordt opgesteld, heeft het plangebied een hoge verwachting.



De gemeente Haaren heeft nog geen archeologisch beleid, zodat wordt uitgegaan van de landelijke vrijstelling voor onderzoek van 100m². Ten aanzien van de diepte van de ingrepen is er geen landelijke richtlijn, maar wordt er 50cm –Mv aangehouden.

De ingrepen dieper dan 50cm onder het maaiveld betreffen bij het bouwplan de fundering (mogelijk) in combinatie met een kelder. De gezamenlijke oppervlakte hiervan zal de 100m² niet overschrijden, zodat kan worden geconcludeerd dat de toename van het oppervlak van de geplande bouwingreep dermate gering is, dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De kans op de aanwezigheid van archeologische sporen in de bodem is echter aanwezig. Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen zal dit direct bij het bevoegde gezag, in dit geval de gemeente Haaren, gemeld worden.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning. Aanvragen om een omgevingsvergunning kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het college van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht en wordt er getoetst aan redelijke eisen van Welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen, waarbij de op de verbeelding genoemde bestemmingen en op de verbeelding opgenomen aanduidingen (zoals bijvoorbeeld het bouwvlak en de bouwhoogte) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2), deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan

5.2 Regels

In deze paragraaf volgt een korte beschrijving van de regels, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen komt overeen met de standaarden, die de gemeente Haaren maakt of door externen laat maken. In het Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Haaren zijn die standaarden weergegeven om daarmee te komen tot een eenduidige systematiek.

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij de in de gemeente geldende definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels voor de bestemmingen Tuin en Wonen, die qua inhoud en systematiek aansluiten bij het bestemmingsplan Kom Helvoirt van de gemeente Haaren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is een aantal algemene regels opgenomen, die in dit kader niet verder worden toegelicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn overgangs- en slotregels opgenomen, die in dit kader niet verder worden toegelicht.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van [PM](#) conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen.

[PM](#)

Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan diverse diensten en instanties.

De ontvangen vooroverlegreacties zijn als bijlagen bijgevoegd en geven [wel/geen](#) aanleiding tot aanpassingen van het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. De bijbehorende kosten, zoals bouwkosten, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voorts zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van een vrijstaande woning, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer, de heer Ceulen.

Behoudens ambtelijke kosten voor de begeleiding van de procedure zijn er voor de gemeente Haaren daarom geen kosten verbonden aan de procedure.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.