Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
fax 076 – 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Haaren

Ontwerp bestemmingsplan
"Den Hoek"

Datum: 30 mei 2012
Projectnr. 00101.025.01

Gemeente Haaren

Ontwerp bestemmingsplan
"Den Hoek"

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0788.BP1201HVTDHOEKM100-ON01
d.d. : 06 - 06 - 2011
gew. : 16 - 05 - 2012

Auteur: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. ing. A.J. de Wilde
Status: ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doel ... 3
1.2 Begrenzing plangebied ... 3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen ... 4
1.4 Leeswijzer ... 4

2 BESTAANDE SITUATIE 7
2.1 Historische ontwikkeling Helvoirt ... 7
2.2 Landschappelijke en stedelijke structuren Helvoirt ... 8
2.3 Plangebied Den Hoek en omgeving ... 9

3 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER 11
3.1 Inleiding ... 11
3.2 Nationaal beleid ... 11
3.3 Provinciaal beleid ... 12
3.4 Gemeentelijk beleid ... 21
3.5 Conclusie beleid ... 26

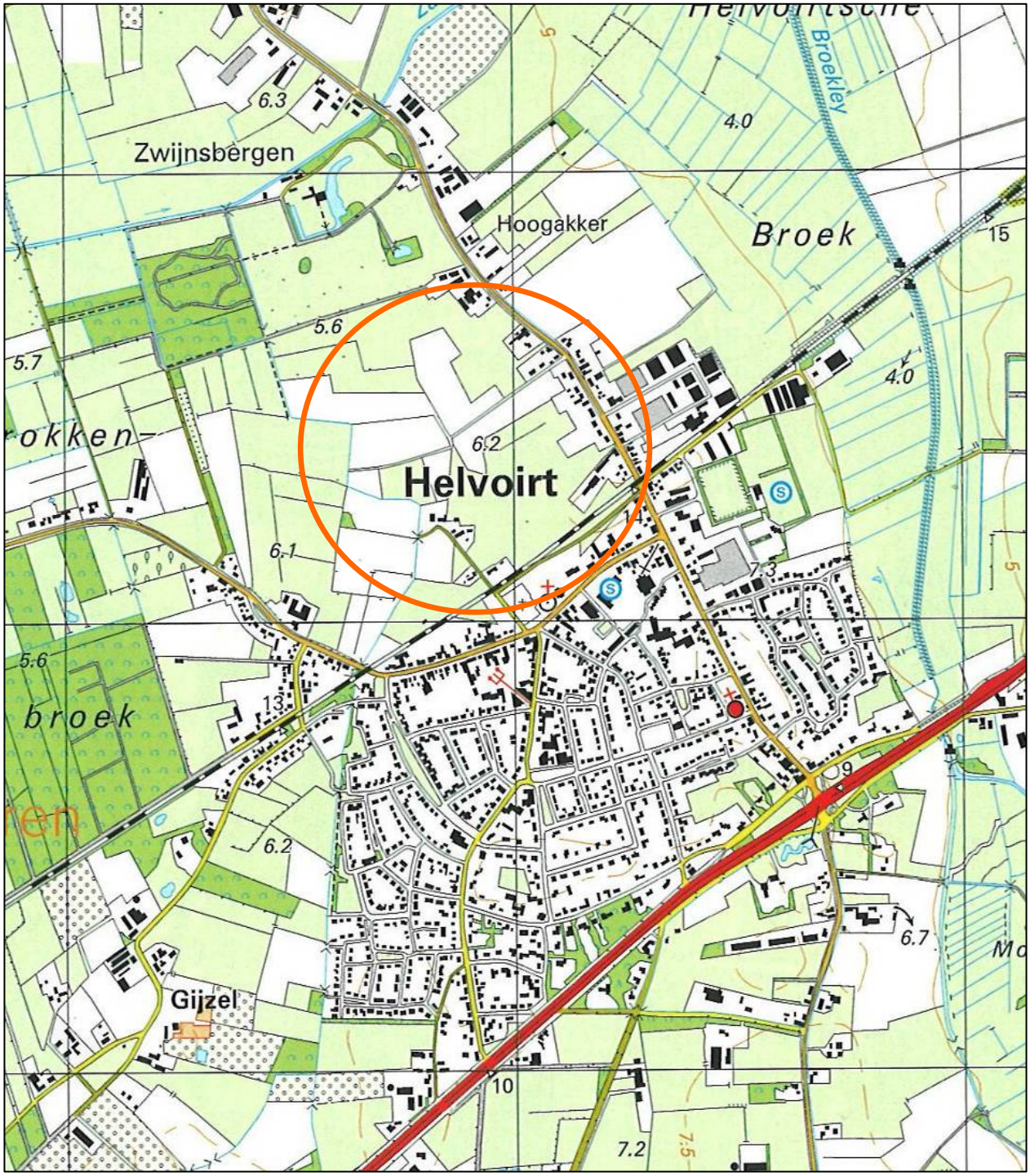
4 PLANBESCHRIJVING 27
4.1 Stedenbouwkundige opzet ... 27
4.2 Groen, water en spel ... 28
4.3 Verkeer en parkeren ... 28
4.4 Bebouwingsstructuur en zichtrelaties ... 29

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 31
5.1 Inleiding ... 31
5.2 Bodem ... 31
5.3 Waterhuishouding ... 33
5.4 Cultuurhistorie en archeologie ... 37
5.5 Flora en fauna ... 41
5.6 Akoestiek ... 43
5.7 Bedrijven en milieuzonering ... 46
5.8 Geur ... 47
5.9 Externe veiligheid ... 47
5.10 Kabels en leidingen ... 50
5.11 Luchtkwaliteit ... 50
5.12 Toetsing Besluit m.e.r. ... 52
5.13 Verkeerscirculatie ... 55

6 WIJZE VAN BESTEMMEN 59
6.1 Algemene opzet ... 59
6.2 Opbouw van de bestemmingsplanregels ... 59
6.3 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen ... 61

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 63
7.1 Inleiding ... 63
7.2 Toepassing Grondexploitatiewet ... 63

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 65
8.1 Inleiding ... 65
8.2 Procedure ... 65



Topografische kaart met aanduiding plangebied

1 INLEIDING

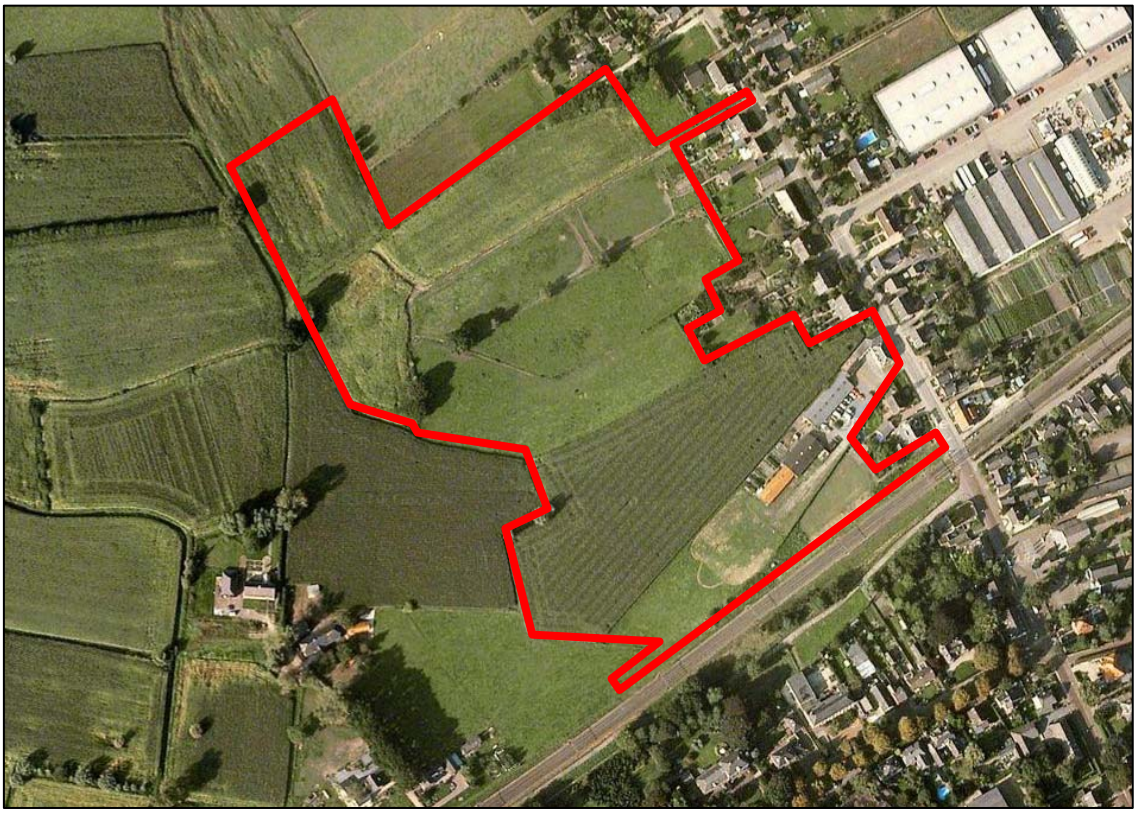
1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Haaren is voornemens om ten noorden van de plaats Helvoirt woongebied "Den Hoek" te realiseren. Dit woongebied gaat circa 170 woningen tellen. Al gedurende een aantal jaren wordt op deze locatie woningbouw voorzien. Reden voor woningbouw in Helvoirt is de veranderende bevolkingssamenstelling van het dorp. Jonge mensen trekken weg uit het dorp, ouderen blijven met te grote huizen zitten. Om Helvoirt als bloeiende gemeenschap op de kaart te houden is het realiseren van nieuwe en passende woningen nodig. Het realiseren van de woningen in Den Hoek is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van circa 170 woningen op de locatie Den Hoek te Helvoirt. Daar dit bestemmingsplan op een stedenbouwkundig plan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Haaren in de kern Helvoirt en grenst in het zuiden aan de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch, in het oosten aan de achtertuinen van de woningen die zijn gelegen aan de Helvoirtsestraat en in het noorden en westen aan het buitengebied. Op dit moment kent het plangebied grotendeels een agrarisch gebruik.



Luchtfoto met weergave ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving

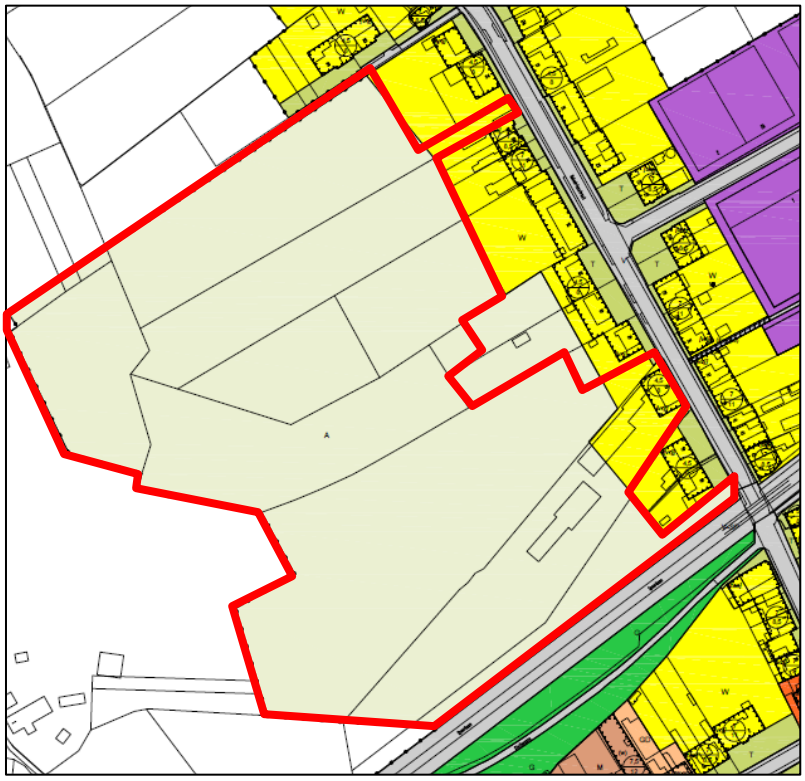
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

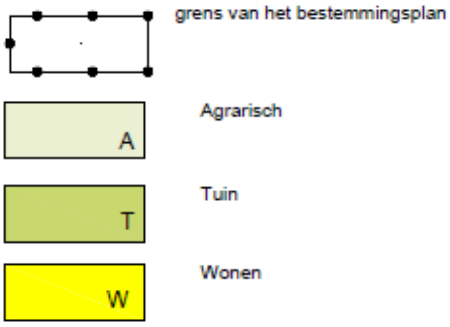
Momenteel vigeren binnen het plangebied twee bestemmingsplannen. Ten eerste het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt', dat gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2010. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijde, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Een beperkt deel langs de Helvoirtsestraat heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuinen'. Deze gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Ten tweede vigeert in twee gedeeltes van het onderhavige plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de gemeenteraad op 9 juli 2009 gewijzigd is vastgesteld. Op de meest noordoostelijke hoek en de meest zuidoostelijke hoek van het plangebied vigeren de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone'. Tevens zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' van toepassing.

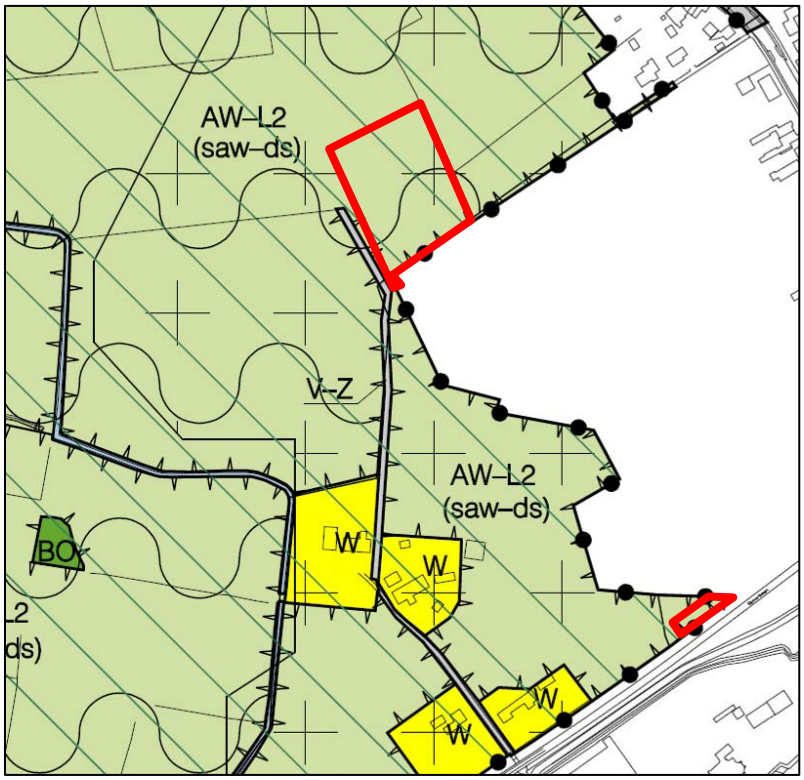
1.4 Leeswijzer

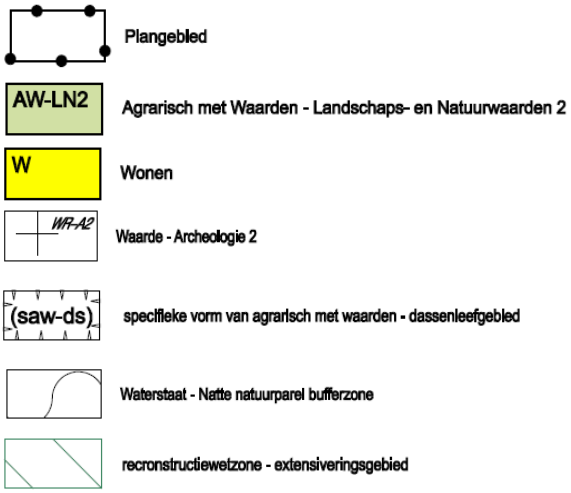
In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.





Plankaart van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Helvoirt'. Het onderhavige plangebied omvat de huidige bestemming 'Agrarisch' en enkele percelen van de aangrenzende strook woonbebouwing





Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het onderhavige plangebied bevat kleine delen van de huidige bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2'. Deze delen zijn rood omkaderd.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Helvoirt

Helvoirt karakteriseert zich van oudsher als een typische beekdalnederzetting: Op de hoger en daardoor droog gelegen gronden tussen de beekdalen van de Raamse Loop en de Broekleij ontstonden de eerste nederzettingen, die in de loop der eeuwen uitgroeiden tot een noordzuid gericht lintdorp. In oostwestelijke richting vond langs de De Dijk, aan de route tussen 's-Hertogenbosch en Breda, een soortgelijke ontwikkeling van lintbebouwing plaats. Met de bouw van de kerken aan de Torenstraat en de Kastanjelaan en de daarop aansluitende verdichtingen langs de historische linten, werd het centrum van het huidige Helvoirt vastgelegd. De grote expansie van het dorp in de 20e eeuw vond rondom dit centrum plaats, waarbij uiteindelijk de natuurlijke condities van het landschap, gevormd door de Raamse Loop in het westen en de Broekleij in het oosten een vanzelfsprekende begrenzing vormden. De spoorlijn en de aanleg van de N65 bepaalden de begrenzingen aan noord- en zuidzijde. Uitzondering hierop vormen de vanuit de dorpskern uitwaaierende, organisch gegroeide bebouwingslinten, zoals de Helvoirtsestaat, de Udenhoutseweg en de Molenstraat.

Nadat Helvoirt tot aan de begrenzingen van de Raamse Loop, de Broekleij, de spoorlijn en de N65 was uitgegroeid, is gezocht naar de meest geschikte locatie voor een eventuele nieuwe dorpsuitbreiding. Al geruime tijd is de locatie Den Hoek daarvoor in beeld. Ondanks de barrièrewerking van de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch geniet deze locatie in verband met de nabije ligging van het centrum en de goede ontsluitingsmogelijkheden de voorkeur boven bijvoorbeeld een grootschalige uitbreiding in het landelijk gebied ten westen van de Raamse Loop of ten zuiden van de N65.

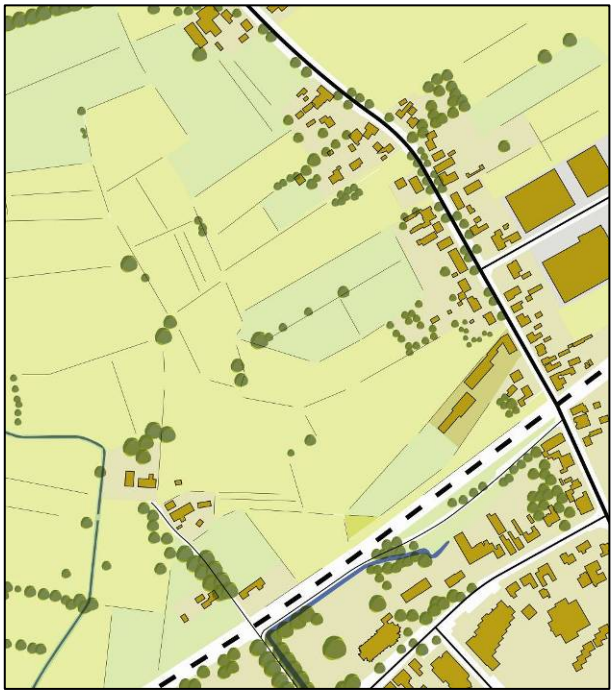
Helvoirt weergegeven op een historische kaart

2.2 Landschappelijke en stedelijke structuren Helvoirt

Het grondgebied van de gemeente Haaren bestaat afwisselend uit dekzandvlakten en dekzandruggen en beekdalen. De basis voor deze geomorfologische opbouw van de gemeente Haaren ligt in de voorlaatste en de laatste ijstijd. Tijdens deze perioden zijn dikke pakketten zand en löss afgezet, vond verspoeling van de bodem plaats en is later weer opnieuw zand afgezet. Tijdens het Laat-Weichselien is dekzand afgezet in ruggen, de zogenaamde dekzandruggen. Deze dekzandruggen hebben een zuidwest-noordoost oriëntatie, als gevolg van de overheersende zuidwesten winden in Nederland. De dekzandvlakten en dekzandruggen waren van nature grotendeels begroeid met bos, afgewisseld met open vlakten. De mensen vestigden zich vooral op de overgangen van droog naar nat, dus op de dekzandruggen. Dit geldt ook voor de kern Helvoirt zoals te zien op de geomorfologische kaart. Ten oosten van het dorp ligt het beekdal van de Broekleij. Ten westen van het dorp ligt een lage vlakte die gedeeltelijk bestaat uit verspoelde dekzanden. Tevens ligt in dit gebied een dalvormige laagte wat de aanwezigheid van het water verklaart in dit gebied, de Raamse Loop. Tenslotte lopen er twee dijken langs weerszijden van het dorp. Dit zijn dijken waar het spoor en de provinciale weg N65 op liggen.

Geomorfologische kaart met daarop met een rode cirkel weergegeven de ligging van het plangebied. Den Hoek is gelegen op een dekzandrug.

Den Hoek ligt, in het verlengde van de kern, op een dekzandrug, net boven de spoordijk. De primaire oriëntatierichting van de rug is noord-zuid; de rug scheidt hiermee het oostelijk gelegen Helvoirtsbroek van het westelijk gelegen Brokken Broek. De weg naar Nieuwkuijk loopt over het midden van de dekzandrug. De verstedelijking van Den Hoek sluit aan op de voor het zandlandschap kenmerkende nederzettingsstructuur, waarbij nederzettingen op de dekzandruggen worden gesitueerd. Het westelijke gedeelte van het plangebied loopt af naar het dal van de Raamse Loop. De onderhavige compacte wijze van verstedelijken heeft tot gevolg dat het grootste gedeelte van de kenmerkende dekzandrug, welke doorloopt ten noorden van het plangebied, behouden kan blijven. Ook zorgt het onderhavige plan voor het intact blijven van de dekzandrug ten zuiden van Helvoirt, alwaar het artefactieel morfologisch patroon zich nog nadrukkelijker en kenmerkender dan bij Den Hoek schikt naar het onderliggende landschap met bijbehorende gradiënten.



Landelijke structuren in en om het plangebied

Stedelijke structuren in en om het plangebied

2.3 Plangebied Den Hoek en omgeving

Het plangebied Den Hoek dankt zijn naam aan de karaktervolle nederzetting ten westen van het plangebied, die gevormd wordt door een ensemble van enkele boerderijen, woningen en een bomenlaan. Even ten noorden van het plangebied bevindt zich het kasteel Zwijnsbergen, waarvan de oorsprong teruggaat tot in de 14e eeuw. Het omringende landgoed vormt tezamen met het Brokkenbroek een van de ecologische overgangen tussen het meer natte Helvoirtse Broek aan de oostzijde en de droge Loonse en Drunense duinen in het noordwesten. Gestudeerd wordt op de mogelijkheden voor een natuurontwikkeling in de omgeving van het plangebied, waarbij ook mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen, zoals het herstel van het kerkpad vanaf kasteel Zwijnsbergen richting de dorpskern, ten behoeve van wandelroutes door het gebied, kunnen worden benut.

De bebouwing aan de Helvoirtsestraat vormt de begrenzing aan de oostzijde van het plangebied. Tussen de voormalige boerderijen is hier in de loop der tijd het bebouwingslint verdicht. De gerealiseerde woningen kennen, ondanks de overeenkomst in de bouwhoogte van één laag met een kap, door de variatie in kleurgebruik, situering en architectonische verschijningsvorm een gedifferentieerd karakter. Aan de oostzijde van de Helvoirtsestraat is achter de daaraan gelegen woonbebouwing, een bedrijventerrein gelegen. Markant op dit terrein is de silo, die door zijn hoogte tot ver in de omgeving zichtbaar is. Het plangebied zelf is, behoudens het perceel Helvoirtsestraat 44, in agrarisch gebruik. Op een enkele boom na is er geen waardevol groen aanwezig. De bebouwing op het hiervoor genoemde perceel zal, inclusief het woongebouw aan de straatzijde, worden gesloopt ten behoeve van de hoofdverkeersontsluiting van het plangebied.

Zicht vanaf de Helvoirtsestraat op het plangebied

Deel plangebied grenzend aan de spoorlijn

Panoramafoto van de achterzijdes van de percelen aan de Helvoirtsestraat, grenzend aan het plangebied

Panoramafoto van de huidige situatie in het plangebied met zicht op de kerktoren

3 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Haaren heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de nationale en provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor het plan "Den Hoek" relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en

ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Conclusie
De onderhavige ontwikkeling raakt niet specifiek een van de bovengenoemde onderwerpen die van nationaal belang zijn.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (2011)
Algemeen
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Conclusie
Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen (zoals benoemd in het SVIR) zijn gemoeid.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)
Algemeen
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

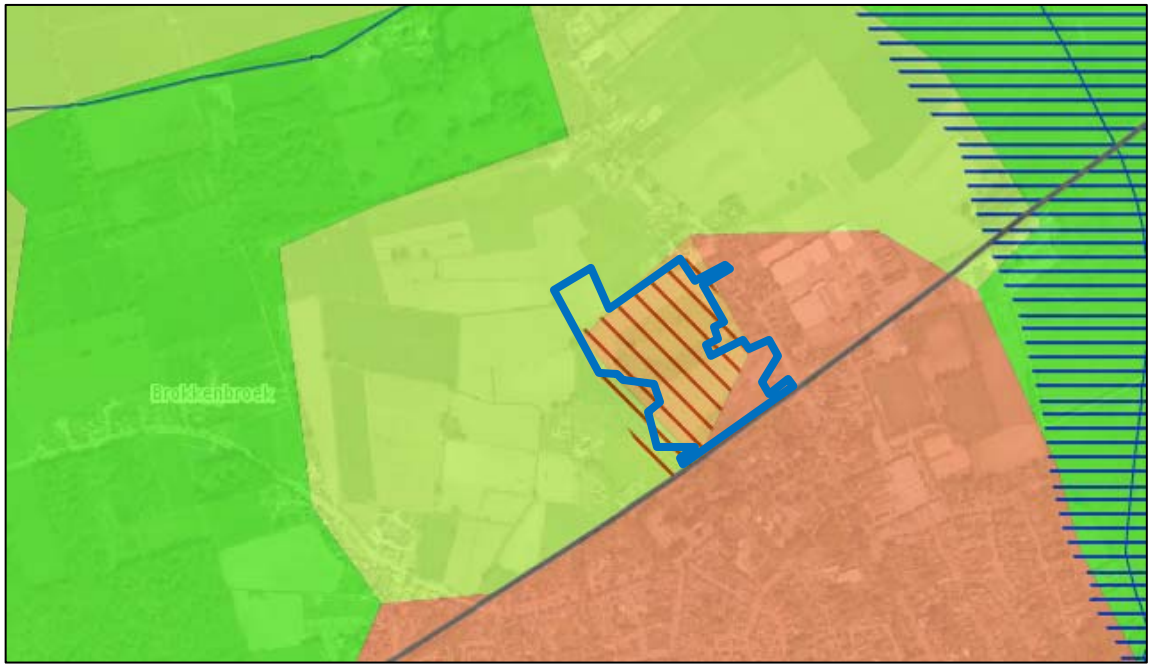
Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat het plangebied van Den Hoek grotendeels binnen de contouren van het 'gemengd landelijk gebied' valt. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Naast het 'gemengd landelijke gebied' is een smalle strook van het onderhavige plangebied ook gelegen in de 'groenblauwe mantel'.

Het onderhavige plangebied ligt volgens de provinciale structurenkaart ook in het 'zoekgebied verstedelijking'. In deze gebieden is het transformeren van het voorgenoemde 'gemengd landelijk gebied' en de 'groenblauwe mantel' naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Hier kan voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen worden (wonen, werken en voorzieningen).

Het zuidoostelijke deel van het onderhavige plangebied Den Hoek ligt volgens de structurenkaart van de SVRO in een 'kern in het landelijke gebied', zijnde Helvoirt. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggende landschap.

Conclusie
Wat betreft woningbouw bouwt men in de 'kernen van het landelijke gebied' voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Binnen de gemeente Haaren wordt de woningbouwopgave bepaald door het 'migratiesaldo-nul' en een inhaalslag, omdat er

de afgelopen jaren nauwelijks is gebouwd binnen de gemeente. In 2011 is er een geactualiseerde overeenkomst gesloten met de Provincie Noord-Brabant inzake de realisering van de (grote) woningbouwopgave van de gemeente. Met deze overeenkomst heeft de provincie erkend dat er een behoefte aan verstedelijking in de gemeente Haaren bestaat.



Uitsnede structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) van de Provincie Noord-Brabant. Met een blauwe contour is de ligging van Den Hoek te Helvoirt aangegeven. In rood is de 'kern in het landelijke gebied' aangegeven, oranje het 'gemengd landelijk gebied' en in groen de 'groenblauwe mantel'. Gearceerd weergegeven is het zoekgebied stedelijke ontwikkeling.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (2011)

Algemeen

Door Gedeputeerde Staten is op 17 december 2010 de geïntegreerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (fase 1 en 2) vastgesteld. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Navolgend worden de relevante artikelen uit de Verordening Ruimte voor het onderhavige plangebied Den Hoek nader toegelicht.

Artikel 2.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.1 van de Verordening Ruimte is aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren.
b. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in

het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

Sub a: De financiële en feitelijke mogelijkheden ontbreken om het aantal grondgebonden woningen dat in Den Hoek is geprojecteerd binnen het huidige toegestane ruimtebeslag (bestaand stedelijk gebied) te realiseren. Met het sluiten van een bestuursovereenkomst tussen de gemeente Haaren en de provincie Noord-Brabant, waarin uitbreiding van het aantal woningen is vastgelegd, is erkend dat de bouw van dit aantal grondgebonden woningen (kwantitatief) noodzakelijk is. Op het ontbreken van de financiële en feitelijke mogelijkheden wordt nader ingegaan bij artikel 3.3.

Sub b: In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de gronden en de omgeving. Het plangebied Den Hoek bevindt zich aan de rand van het bestaande stedelijk gebied. Door de ontwikkeling van het gebied ten behoeve van woningbouw ontstaat ter plaatse een nieuwe dorpsrand en daarmee een nieuwe overgang tussen de kern en het landschap. Door de gekozen stedenbouwkundige opzet met de groene wiggen, wordt vanuit het plangebied een heldere, visuele relatie gelegd met de naaste omgeving. De zichtlijn op de kerktoren verankert het plan met het centrum van Helvoirt, de zichtlijn richting kasteel Zwijnsbergen en omgeving legt een relatie met het buitengebied. Hier kan nader vorm aan worden gegeven bij de uitwerking van onder andere de waterberging aan de noordzijde van het plangebied. Hierbij kan bekeken worden in hoeverre bijvoorbeeld het oude kerkenpad van kasteel Zwijnsbergen naar Helvoirt hersteld kan worden. Naast deze ruimtelijke hoofdkarakteristieken draagt de informele vormgeving van de randen van het plan (wisselende oriëntatie van de woningen op het landschap en een groenstrook aan de westzijde van het plangebied) bij aan een zachte, en daarmee passende dorpse overgang tussen de kern en het landschap.

In Hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt ingegaan op bodemkwaliteit, waterhuishouding, (archeologische) monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden.

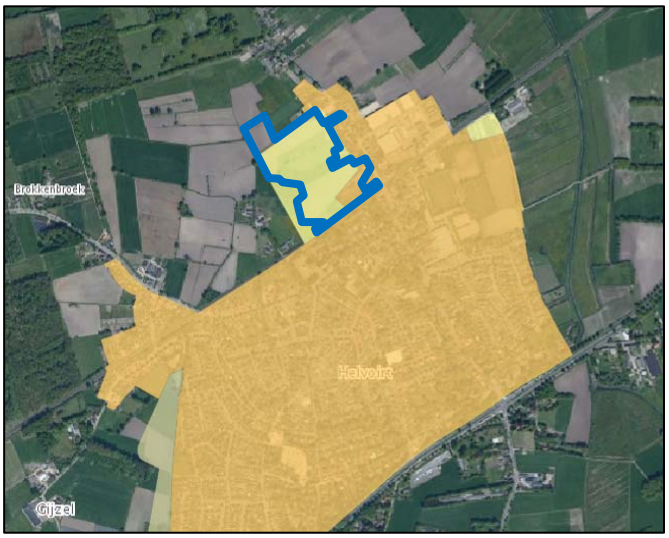
Sub c: In Hoofdstuk 4 wordt verantwoord dat de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving.

Sub d: De ontsluiting van het woongebied takt op twee plaatsen aan op de bestaande infrastructuur van Helvoirt. Vanaf de Helvoirtsestraat worden de nieuwe woonstraten aangesloten. De woongebieden zullen ingericht worden als 30 km zone. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woongebieden is dat er geen onevenredige negatieve effecten mogen ontstaan voor de verkeerssituatie voor zowel de nieuwe woonbuurt als voor de bestaande overige wijken van Helvoirt. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verkeerscirculatie in de omgeving van Den Hoek als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap
De Verordening ruimte stelt dat de toelichting op een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. In het kader van de planontwikkeling van voor Den Hoek heeft de gemeente 15 Ruimte voor Ruimte titels aangekocht. Hiervoor is in het verleden al agrarische bebouwing gesloopt. Hiermee wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd, het bestemmingsplan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg. Ten aanzien van de realisatie van het onderhavig plan wordt een financiële bijdrage gestort in een landschapsfonds. Deze bijdrage is gekoppeld aan landschaps- en natuurontwikkeling in de omgeving van het plangebied, waaronder het Helvoirts Broek. De gemeente Haaren heeft zich in het gesloten bestuursakkoord met de provincie Noord-Brabant ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling verplicht om uit de exploitatieopbrengst bij te dragen aan de ontwikkeling van het omliggende landschap.

Artikel 3.2: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied
Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2011 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Op basis van het kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling' van de Verordening Ruimte is het zuidoostelijk deel van het plangebied, voortvloeiend uit het beleid van de SVRO, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van woningen in het zuidoostelijke deel van onderhavig plangebied is daarmee zonder meer toegestaan.



Stedelijke ontwikkeling
- Regionaal bedrijventerrein
- Gebied integratie stad-land
- Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied
- Agrarisch gebied

Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in het 'bestaand stedelijk gebied' en het 'zoekgebied verstedelijking' van een kern in het landelijk gebied'.

Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
Glasboomteeltgebied Zundert
Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
Vestigingsgebied glastuinbouw
Agrarisch gebied
Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
Zoekgebied voor windturbines

Uitsnede kaart 'Overige agrarische ontwikkelingen' uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in een 'agrarisch gebied'.

Artikel 3.3: Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling
De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming, zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied, wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen. De locatie Den Hoek is grotendeels gelegen in het 'zoekgebied verstedelijking' dat is aangewezen bij de kern Helvoirt. Tevens zijn de gronden die bij Helvoirt als 'zoekgebied verstedelijking' zijn aangewezen, in de Verordening ruimte aangeduid als 'agrarisch gebied'. Dit is een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. De ontwikkeling van de locatie Den Hoek vindt plaats binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Onderstaand wordt aangetoond waarom sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Woningbouw is mogelijk in een zoekgebied wanneer aangetoond kan worden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van de kern te situeren.

Ten eerste kan aangetoond worden dat de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het realiseren van een landelijk-dorps woonmilieu betreft. Aan dit type woonmilieu bestaat een grote lokale behoefte. Inherent aan de keuze voor dit type woonmilieu is de realisatie van bebouwing met een naar verhouding klein bouwvlak op een naar verhouding ruim bouwperceel. De keuze voor het bouwen naar deze behoefte, verkleint de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijke gebied van Helvoirt te kunnen ontwikkelen. De grote ruimte die, vanwege het relatief grote ruimtebeslag dat met de realisatie woningen in een Landelijk-Dorps woonmilieu benodigd is, noodzakelijk is voor de bouw van woningen in dit type woonmilieu is om financiële en ruimtelijke redenen niet beschikbaar binnen het bestaande

stedelijke gebied van Helvoirt. De opbrengst van de te realiseren grondgebonden woningen weegt, wanneer op een meer centrale locatie binnen de bebouwde kom gelegen, niet op tegen de kosten voor realisatie van dit woonmilieu. Realisatie van een dergelijk woonmilieu, niet zijnde Centrum-Dorps, is derhalve louter financieel mogelijk aan de randen van een dorpskern. Het huidige plangebied voldoet aan dit criterium. Los van het ontbreken van de financiële mogelijkheden om dit woonmilieu op een andere locatie te realiseren, ontbreken ook de feitelijke ruimtelijke mogelijkheden. Stedenbouwkundig is het namelijk niet mogelijk om een Landelijk-Dorps woonmilieu toe te voegen in het centrum van het bestaande stedelijke gebied van Helvoirt.

Ten tweede leent de aard van een Landelijk-Dorps woonmilieu zich niet voor zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, intensiveren of meervoudig ruimtegebruik. Een Landelijk-Dorps woonmilieu wordt gekenmerkt door een relatief klein bouwvlak op een relatief groot bouwperceel. Dit type woonmilieu kan daardoor feitelijk nooit leiden tot een van de bovenstaande vormen van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat die andere vormen van grondgebruik al een intensiever gebruik van de grond kennen dan de onderhavige beoogde ontwikkeling.

Ten derde ontbreken de feitelijke mogelijkheden om de morfologie van de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling elders te realiseren dan op de onderhavige locatie. De morfologie wordt gekenmerkt door het feit dat het onderhavige bouwplan de stedenbouwkundige afronding vormt van de kern Helvoirt. Deze wijze van afronden is niet mogelijk aan de overige zijdes van de kern Helvoirt, omdat hier onderkende landschappelijke en ecologische waarden aanwezig zijn danwel infrastructuur een barrièrewerking heeft in relatie tot het bestaande stedelijke gebied. Aan de noordoostzijde van Helvoirt is het natuurgebied Helvoirts Broek gelegen en aan de noordwestzijde het natuurgebied Brokkenbroek; deze gebieden lenen zich niet voor verstedelijking door de bijzondere hydrologische en ecologische waarden in die gebieden. Het gebied ten zuiden van de N65 leent zich niet voor verstedelijking, omdat het niet aansluit op de bestaande kern van Helvoirt en de aanwezige infrastructuurbundel zorgt voor een verminderde bereikbaarheid voor langzaam verkeer. De mogelijk nog te verstedelijken gebieden, waar in de geconstateerde woningbehoefte kan worden voorzien liggen aan de directe noordzijde (Den Hoek) en westzijde (Raamse Oevers) van de kern. Gesteld kan worden dat de feitelijke mogelijkheden derhalve ontbreken om de huidige toevoeging van ruimtelijke kwaliteit plaats te laten vinden binnen het bestaande stedelijke gebied van Helvoirt danwel in de meeste dorpsranden.

De Verordening ruimte stelt in dit artikel tevens dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats dient te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Het onderhavige plan sluit, door het ontbreken van verstedelijkingsmogelijkheden in de overige dorpsranden, direct aan op het bestaand stedelijk gebied van de kern Helvoirt en voldoet daarmee aan de eis uit de Verordening. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en met

landschappelijke verbindingen. Tenslotte zijn de randen van het plangebied groen aangekleed, waardoor een goede overgang inclusief doorzichten ontstaat naar het buitengebied.

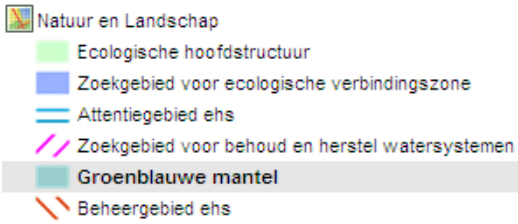
Artikel 3.5: Regels voor nieuwbouw van woningen
In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

De gemeente Haaren is ingedeeld bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio Noordoost Brabant. Op 2 december 2010 heeft de stuurgroep van het RRO Noordoost Brabant de afspraken over nieuwbouw van woningen, welke zijn vastgelegd in de 'Voortgangsrapportage Wonen 2010', vastgesteld. Ten aanzien van de gemeente Haaren wordt geconstateerd dat het een zeer hoge harde plancapaciteit heeft van 168%. Hier ligt het in 2008 gesloten en in november 2011 bekrachtigde bestuursakkoord (toelichting hierop is opgenomen in de paragraaf gemeentelijk beleid) aan ten grondslag. Uitgangspunt van de gemaakte regionale woningbouwafspraken is een realistische planning voor de 10-jaarsperiode waarbij in de te verwachten vraag, die gebaseerd is op de geprognosticeerde bevolkingsontwikkeling, kan worden voorzien. De provinciale prognose 2008 geeft daarvoor de indicatie. Per gemeente wordt een afspraak gemaakt over de maximale toename van de woningvoorraad over een periode van 10 jaar. Geconstateerd wordt dat 130% of meer harde plancapaciteit (capaciteit vastgelegd in besluiten over bestemmingsplannen en projectbesluiten) voor de 10-jaarsperiode, mede gelet op de huidige situatie van de woningbouw, geen realistische planning is. Dat ontneemt te veel beleidsruimte in de periode daarna en leidt tot ongewenste concurrentie. Afgesproken is dat gemeenten niet meer woningen zullen realiseren dan de woningbehoefteprognose voor hun gemeente aangeeft. Een expliciete uitzondering wordt gemaakt voor de gemeente Haaren, omdat hier in een bestuursovereenkomst andere afspraken zijn gemaakt. De ontwikkeling van woningbouwlocatie Den Hoek valt derhalve niet direct onder de afspraken van het RRO, maar onder die van het gesloten bestuursakkoord tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren. In de planontwikkeling voor Den Hoek worden onder andere 15 bouwtitels Ruimte voor Ruimte door de gemeente gekocht.

In 2011 heeft een actualisatie van de voorgenoemde bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. Daarin wordt geconstateerd dat de bevolkingsgroei langer aanhoudt en in de provincie Noord-Brabant nog een aanzienlijke bouwopgave is. Volgens de nieuwe prognose neemt het inwoneraantal van Brabant toe van 2.454.000 tot een maximum van 2.560.000 rond 2035. Daarna gaat het inwonertal licht dalen. Het omslagpunt van groei naar krimp komt later in de tijd. Een langere levensduur en naar boven bijgestelde buitenlandse migratiesaldi vormen hiervoor de belangrijkste verklaringen. De groei van de woningvoorraad ligt ook iets hoger vergeleken met de vorige prognose. Hier speelt onder invloed van de vergrijzing en de individualisering, vooral de sterke huishoudensgroei een rol. De komende tijd wacht Brabant dus nog een behoorlijke woningbouwopgave van 130.000 woningen vóór 2025. Deze actuele prognose, in samenhang met de specifiek voor de gemeente Haaren gemaakte uitzondering in verband met achterblijvende woningbouw, toont aan dat voor de woningbouw in Den Hoek voldoende

behoefte is. Een nadere specificatie van de invulling van de behoefte wordt gegeven in de volgende paragraaf, waarin de gemeentelijke Woonvisie aan bod komt.

Artikel 4.4: Bescherming van de attentiegebieden ehs
Een ruimtelijk plan dat is gelegen in een attentiegebied ehs wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. In een ruimtelijk plan ten aanzien van deze gronden dient een vergunningenstelsel opgenomen te worden die regels stelt ten aanzien van het verzetten van grond, de aanleg van drainage, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verlagen van de grondwaterstand. Ten aanzien van deze ingrepen dient het waterschap te worden gehoord. Het noordwestelijke deel van het plangebied is gelegen in een Beschermingszone Natte Natuurparel; deze zone wordt in de Verordening Ruimte beschermd middels het attentiegebied ehs. In de bestemmingsplanregels is derhalve een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van de hydrologische waarden.



Uitsnede kaartbeeld 'Natuur en Landschap' uit de Verordening Ruimte. Het noordwestelijk deel van het plangebied is gelegen in de 'groenblauwe mantel' en in het 'attentiegebied ehs'.

Artikel 6.3: Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel
Een ruimtelijk plan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden en stelt tevens regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het noordwestelijke en zuidwestelijke deel van het onderhavige plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel.

Gezien de terreinkenmerken maakt dit gebied naar alle waarschijnlijkheid deel uit van het secundair en/of primaire voedselgebied van de das en is er geen sprake van een of meer burchtlocatie(s). In dit gebied wordt onder andere de aanleg van een retentievijver beoogd om water afkomstig uit het woongebied te bergen. Gezien de voorgenomen natuurlijke inrichting hiervan zijn negatieve invloeden door het verkleinen van het leefgebied minimaal en kan het gebied mogelijk zelfs een meerwaarde bieden aan het leefgebied van de das (kwaliteitsverbetering). Om te zorgen voor voldoende beschermende maatregelen zal voor het leefgebied van de das een omgevingsvergunningenstelsel worden opgenomen in het

bestemmingsplan. Op basis van de bekende verspreidinggegevens is qua reptielen alleen de hazelworm te verwachten. Door de planontwikkeling zal een deel van het leefgebied van hazelworm verdwijnen. Het blijkt echter dat de hazelworm zich goed kan aanpassen en handhaven in omgevingen die door de mens zijn of worden ingericht. Dit geldt voor groenzones, zoals parken en groenvoorziening, maar ook in tuinen. Aanvullend zal een deel van de planontwikkeling natuurvriendelijk worden ingericht in de vorm van wadi's en een grote retentievijver waardoor eventuele negatieve invloeden op het leefgebied van de hazelworm worden beperkt. De van toepassing zijnde beschermende regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' ten aanzien van de das worden overgenomen om de ecologische waarden in het gebied te beschermen en zodoende te voldoen aan het bepaalde in artikel 6.3.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus gemeente Haaren (2004)

De StructuurvisiePlus dateert uit mei 2004 en is een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het biedt inzicht in de manier waarop de kwaliteit en duurzaamheid van het gemeentelijk grondgebied in ruimtelijk en sociaal-economisch opzicht kan worden verhoogd. De StructuurvisiePlus bestaat uit een visie met daarin een 'Duurzaam Streefbeeld' en een bijbehorend document waarin de projecten die in het kader van StructuurvisiePlus worden uitgevoerd worden omschreven.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De gemeente Haaren sluit aan op de provinciale visie waarbij herstructureren, intensiveren en zorgvuldig ruimtegebruik belangrijke speerpunten zijn. Met het oog hierop moeten inbreidingslocaties dan ook zoveel mogelijk benut worden. De gemeente hecht waarde aan een evenwichtige bevolkingsopbouw in de gemeente. Bij de te ontwikkelen bouwplannen dient hiermee rekening gehouden te worden. Verder leeft nadrukkelijk de wens om te komen tot zoveel mogelijk uitbreiding van het aantal woningen. Binnen de gemeente zijn duidelijk kansen om deze uitbreidingen op een zodanig manier vorm te geven dat de landschapsstructuur niet onevenredig aangetast wordt.

Projecten

In de StructuurvisiePlus worden 7 uitbreidingslocaties benoemd, waaronder Den Hoek. Het plangebied is geschikt voor een sportcomplex en diverse typen woningen. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met historische linten en het landschap. De capaciteit van de locatie bedraagt volgens de structuurvisie 192 woningen, maar een belangrijke belemmering wordt gevormd door de externe veiligheid.

Woonvisie gemeente Haaren 2011-2015 (2011)

Algemeen

De gemeente Haaren heeft een nieuwe Woonvisie voor de gemeente opgesteld. Op 15 maart 2011 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het concept van de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie is vervolgens in de inspraak geweest in de periode van 24 maart tot 20 april 2011. De Woonvisie is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Centraal in deze Woonvisie staat de vraag hoe ervoor gezorgd kan worden dat vraag en aanbod op de woningmarkt in de toekomst zo optimaal mogelijk op elkaar kunnen worden afgestemd. Daarmee is de Woonvisie een belangrijk beleidsdocument, op basis waarvan gemeentelijke besluitvorming plaatsvindt. De Woonvisie beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende jaren uit zal zien. Om vraag en aanbod zo gericht mogelijk op elkaar af te stemmen en om de demografische scheefgroei te doorbreken, is in de Woonvisie een samenhangende visie opgesteld, waar de maatregelen voor de periode tot 2015 worden bepaald. De gemeente legt hierbij de nadruk op het bouwen voor de prioriteitsgroepen: starters, doorstromers, senioren en initiatiefnemers in het kader van collectief particulier opdrachtgeverschap.

Bij het afstemmen van vraag en aanbod staan de woonwensen van de eigen inwoners centraal, maar zijn ook nieuwe inwoners welkom. Om dit alles te bereiken legt de gemeente Haaren de focus voor het woonbeleid op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat daarbij voor 'groen wonen'. Er zijn vier bouwstenen om dit vorm te geven. De bouwstenen zijn contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie.

- *Contrastrijk*
  Nieuwe woonwijken en de woningen die in de gemeente Haaren worden gebouwd dienen te passen bij het groene karakter van het betreffende dorp en hebben een toegevoegde waarde. Geen 13 in een dozijn. Een dorps karakter draagt bij aan de woonkwaliteit. Nader uitgewerkt wordt hoe hieraan vorm wordt gegeven.
- *Continuïteit*
  Doel is het zoveel mogelijk bereiken van continuïteit in de woningbouw, met realistische uitgangspunten. Continuïteit is ook belangrijk voor het in stand houden van voorzieningen, zoals de basisschool.
- *Flexibiliteit*
  Tussen de start van de planontwikkeling en de bouw van de eerste woningen verstrijkt vaak een periode van 4 tot 6 jaar. In die tussenliggende periode kan de vraag naar woningen wijzigen, zowel in aantal als gewenst type en prijsklassen. In de gemeente Haaren hebben plannen niet altijd deze flexibiliteit in zich gehad. Bij nieuwe bestemmings- en verkavelingsplannen is flexibiliteit randvoorwaarde om de mogelijkheid open te houden het woningbouwprogramma aan te passen aan de vraag.
- *Differentiatie*
  De gemeente Haaren stimuleert de bouw van verschillende typen woningen in kleinschalige projecten en in verschillende prijsklassen. Geconstateerd wordt dat deze projecten vaak passen bij het karakter van een dorp.

Noodzaak woningbouw

In de Woonvisie komt naar voren dat de woningvoorraad in de periode 1 januari 2001 tot 1 januari 2008 in geheel Haaren toenam met slechts 55 woningen, in de kern Helvoirt met slechts 25. Een van de belangrijkste gevolgen van te weinig nieuwbouw is, dat al jaren inwoners uit vrijwel alle leeftijdscategorieën uitstromen. In de periode 1 januari 2000 tot 1 januari 2009 nam het totaal aantal inwoners in Haaren af met 272 personen, in Helvoirt met 90 personen. Gedurende een lange periode is er in de gemeente Haaren dus nauwelijks gebouwd. De gemeenteraad stelde om die reden in 2007 het Masterplan Woningbouw vast, welke navolgend aan bod komt in deze toelichting. Ter uitvoering van dit Masterplan neemt de gemeente extra

bestemmingsplannen in voorbereiding en streeft naar een continue bouwstroom en het maken van een inhaalslag door de bouw van extra woningen.

Geconstateerd wordt dat er de komende vijf jaar behoefte bestaat aan ongeveer 542 woningen, namelijk 129 huur- en 413 koopwoningen. Op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisatie 2008) mag de woningvoorraad in de periode 2008 tot en met 2015 toenemen met 360 woningen en van 2008-2019 met 420 woningen. Vanaf het jaar 2000 zijn er echter te weinig woningen gebouwd. Om een inhaalslag te maken werd, zoals bovengenoemd, het Masterplan Woningbouw vastgesteld (mei 2007) en is er een overeenkomst met de provincie Noord-Brabant (artikel 2, 29 februari 2008) gesloten. Op basis van deze overeenkomst mag de gemeente Haaren tot 31 december 2015 plannen in procedure brengen voor 850 woningen. In 2011 is deze bestuursovereenkomst hernieuwd. In de periode van 2005 tot 2020 mogen in de gemeente Haaren 650 woningen worden gebouwd. Een aantal categorieën van woningen telt niet mee, waardoor het toegestane totaal aantal te realiseren woningen op ongeveer 900 komt. Het aantal extra te bouwen woningen lijkt aanzienlijk boven de behoefte te liggen. Dit is grotendeels te wijten aan de geringe bouw vanaf 2000. Als de lijn van het aantal gebouwde woningen tussen 1995 en 2000 was doorgetrokken, was het niet nodig geweest nu een dergelijke inhaalslag te plegen.

Een van de onderdelen van de in 2011 hernieuwde bestuursovereenkomst met de provincie Noord-Brabant is de Ruimte voor Ruimte regeling. Ruimte voor Ruimte is een regeling voor hoogwaardige woningbouw op de overgang van de dorpen naar het buitengebied en bebouwingsclusters in het buitengebied. Deze provinciale regeling beoogt milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en inleveren van milieurechten, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij wordt de bouw van woningen op daarvoor geschikte locaties toegestaan. Deze woningen mogen extra worden gebouwd. Het zijn grote woningen op grote kavels. De gemeente Haaren verleent medewerking aan verzoeken die voldoen aan de provinciale regeling, gelet op de milieuwinst en een betere ruimtelijke kwaliteit. Voor de planontwikkeling Den Hoek worden 15 bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht.

Bepaling gedifferentieerde woningbehoefte
Bij het bepalen van de woningbehoefte is rekening gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen en trends, zoals demografische ontwikkelingen en de gevolgen van de economische crisis. Er is sprake van een onevenwichtige samenstelling van de bevolking: minder jongeren en meer ouderen. Het huidige woningaanbod is niet in evenwicht. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope- en middeldure woningen, zowel huur als koop. Slechts 13% van de bestaande woningen heeft een huur tot € 511,-- en maar een schamele 2% van de woningen heeft een waarde van minder dan € 225.000,-. Ter illustratie 49% van alle woningen heeft een waarde van € 350.000,- of meer. Als je jong bent, een starter op de woningmarkt of een smalle beurs hebt, dan is er onvoldoende aanbod in de gemeente Haaren. Er staan 1069 personen ingeschreven voor een huurwoning. Het aantal ingeschrevenen voor bouwgrond of een nieuwbouwkoopwoning bedraagt 773.

Gelet op de onevenwichtige bevolkingssamenstelling en woningvoorraad is de bouw van de juiste woningen belangrijker dan het aantal. Speerpunten zijn het bouwen voor doelgroepen van beleid, levensloopbestendig, grondgebonden en (collectief) particulier

opdrachtgeverschap. Het plan Den Hoek maakt het mogelijk vooral nieuwbouwwoningen toe te voegen, die in de bestaande woningvoorraad ondervertegenwoordigd zijn. Het betreft goedkope – en middeldure huur- en koopwoningen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één- en tweepersoonshuishoudens extra aandacht. Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen is de bouw van geschikte en gewenste woningen voor ouderen (alle voorzieningen gelijkvloers) voorzien.

Prijspeil 2011	
Goedkope koopwoningen	tot € 185.000
Goedkope huurwoningen	tot € 517,65 per maand
Middeldure koopwoningen	van € 185.000 tot € 275.000,- met nadruk op woningen tot € 250.000,-
Middeldure huurwoningen	van € 517,65 tot € 652,50 per maand
Dure koopwoningen	vanaf € 275.000,-
Dure huurwoningen	vanaf € 652,50 per maand

Woningbouwprogramma Den Hoek

Het woningbouwprogramma van Den Hoek is afgestemd op de Woonvisie. In onderstaande tabel is het programma opgenomen, zoals dat momenteel als uitgangspunt geldt voor de realisatie. Het programma is weergegeven per kwadrant van het stedenbouwkundig plan. De verschillende kwadranten worden in fases gerealiseerd.

Programma Den Hoek naar type woningen	**Noord-Oost**	**Noord-West**	**Zuid-West**	**Zuid-Oost**	**Totaal**
Patio - tot € 275.000 & middeldure huur	0	11	0	0	11
Patio - vrij	0	0	4	8	12
Middenwoningen - tot € 185.000 & sociale huur	16	9	9	11	45
Middenwoningen - tot € 225.000	0	0	4	0	4
Hoekwoningen CPO - tot € 185.000	4	0	2	0	6
Hoekwoningen - tot € 250.000&middeldure huur	4	4	8	8	24
2/1-kapwoningen - tot € 275.000	8	10	4	2	24
2/1-kapwoningen - vrij	6	2	4	10	22
Vrijstaande woningen - vrij	7	12	2	1	22
Totaal	45	48	37	40	170

In de 1e fase van Den Hoek (kwadrant Noord-Oost) zijn in overleg met de partijen die betrokken zijn bij de realisatie 20 goedkope starterswoningen opgenomen, waarvan er 12 in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkeld worden. Hiertoe is een overeenkomst gesloten met de kopersvereniging Voorhelvoirt. Ook met Van de Ven Bouw en ontwikkeling en TBI Vastgoed zijn overeenkomsten afgesloten voor de ontwikkeling en bouw van in totaal 64 woningen, waarvan er 28 in de 1e fase worden gerealiseerd.

Masterplan Woningbouw (2007)
Vanaf het jaar 2000 zijn er in de gemeente Haaren te weinig woningen gebouwd. De gemeenteraad wilde het tij keren en heeft in mei 2007 het Masterplan Woningbouw vastgesteld. Uit de beleidsanalyse blijkt dat er sprake is van een vergrijzing en een leegloop van jongeren vanuit de gemeente naar elders. Hierdoor komt de doorstroming niet op gang en is meer behoefte aan woningen voor ouderen/ senioren en starters.

Met betrekking tot het bouwen binnen de gemeente zijn diverse ontwikkelingslocaties aangewezen. Den Hoek is één van deze locaties. Doel is om 192 woningen te realiseren en deze in de periode 2010-2015 op te leveren. In totaal wordt voor Helvoirt een planning aangehouden van in totaal ca. 332 woningen voor de periode 2008- 2014.

Dorpsontwikkelingsplan Helvoirt (2008)
In maart 2008 is door en voor de inwoners van Helvoirt een Dorpsontwikkelingsplan opgesteld met onder andere aandacht voor ruimtelijke (zoals mogelijke locaties voor woningbouw, natuur en landschap) en economische zaken (zoals mogelijkheden voor startende bedrijven). Daarnaast speelt de leefbaarheid binnen de kern van Helvoirt een belangrijke rol.

Helvoirt is een woondorp. De laatste jaren is de woningbouw echter gestagneerd, waardoor veel inwoners (voornamelijk starters) hun heil elders moeten zoeken. Het aantal inwoners neemt de laatste jaren dan ook af. De inwoners van Helvoirt vinden dat er nu toch echt gebouwd moet worden en dan met name voor de eigen bevolking. Vooral starters en senioren hebben behoefte aan woningen. Binnen het dorpsontwikkelingsplan worden voor diverse aspecten verschillende doelen gesteld. Voor het aspect wonen wordt onder andere als doel gesteld 'Het realiseren van een gevarieerd woningbestand met voldoende woningen voor jongeren en ouderen, zodat een evenwichtige bevolkingsopbouw kan worden gewaarborgd'.

Momenteel is het huidige woningbestand onbetaalbaar voor starters en veel senioren. Door de hoge grondprijs zijn ook de prijzen van nieuwbouwwoningen (onnodig) hoog. De doorstroming stagneert, mede door een gebrek aan geschikte seniorenwoningen. Het is dus van belang dat er voldoende betaalbare woningen voor jongeren én geschikte woningen voor ouderen worden gebouwd. Bij voorkeur in eerste instantie voor de eigen inwoners. Op korte termijn moeten bouwlocaties beschikbaar komen waarop in het kader van 'bouwen in eigen beheer' starters- en seniorenwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Overeenkomst provincie Noord-Brabant en gemeente Haaren (2011)
De provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren hebben in november 2011 een overeenkomst inzake Ruimte voor Ruimte gesloten. In deze overeenkomst zijn de afspraken bevestigd over de realisering van de woningbouwopgave in de gemeente Haaren voor de periode tot 1 januari 2020 zoals eerder tussen gemeente en provincie is overeengekomen in de bestuursovereenkomst uit 2008.

Aanleiding van de overeenkomst vormde onder andere de aanhoudende stagnatie van de woningbouw binnen de gemeente. Voor de realisering van de woningbouwopgave tot 1 januari 2020 is voor de gemeente een plancapaciteit aangegeven van 850 woningen in bestemmingsplannen en een (netto) groei van de woningvoorraad in deze periode van maximaal 650 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een kwalitatief woningbouwprogramma

zoals beschreven in het Masterplan Woningbouw en de Woonvisie die voortvloeit uit de dorpsontwikkelingsplannen. De gemeente zal voorzien in een goede mix van woningen op uitbreidingslocaties en op inbreidingslocaties.

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

Groenbeleidsplan (2009)
Het Groenbeleidsplan (vastgesteld 18 juni 2009) biedt op basis van een analyse beleidsuitgangspunten voor groenstructuren in de dorpen. Helvoirt is een esdorp dat bestaat uit een aantal oude straten met kenmerkende lintbebouwing. Opvallend is dat ze niet samenkomen op een centrale plek. De huidige boomstructuur is op een groot aantal plaatsen onderbroken. Met name in de oude straten zou de boomstructuur zoveel mogelijk moeten worden benadrukt door het aanvullen van de bestaande boomstructuur van linden en zomereiken. Het oorspronkelijke esdorppatroon van Helvoirt wordt zo weer als geheel afleesbaar. Alle kernen van Haaren hebben sterke raakvlakken met het omringende landschap. Deze relatie van bebouwde kom en buitengebied vormt één van de belangrijkste kwaliteiten van het wonen in een dorp. Op plaatsen waar deze relatie aanwezig is wordt deze natuurlijk behouden door verbindende paden of groengebieden als overgang. Door de groengebieden aan de dorpsranden extensief te beheren wordt deze landschappelijkheid benadrukt en worden tevens de ecologische kwaliteiten vergroot.

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

3.5 Conclusie beleid

De afgelopen jaren is er in de gemeente Haaren nauwelijks gebouwd. Het belangrijkste gevolg hiervan is dat er al jaren inwoners uit vrijwel alle leeftijdscategorieën uitstromen. Om de negatieve gevolgen van de daardoor ontstane dubbele vergrijzing tegen te gaan dienen nieuwe woningen gerealiseerd te worden. De exacte woningbehoefte is in de Woonvisie gemeente Haaren 2010-2015 beschreven. De ontwikkeling van circa 170 woningen in Den Hoek levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave in Helvoirt en past binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Conform de overeenkomst die gesloten is met de provincie Noord-Brabant, blijkt dat ook vanuit het provinciaal beleid wordt ingestemd met de ontwikkeling van Den Hoek.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan voor Den Hoek is sterk gestructureerd. De groen-, water-, verkeers- en bebouwingsstructuren versterken elkaar, waardoor een heldere planopzet is ontstaan. Leidend motief is dat Den Hoek een dorps en bij Helvoirt passend karakter moet krijgen. Om dit te bereiken zijn onder andere de volgende middelen ingezet:

- een heterogene spreiding van de verschillende woningtypen over het gehele plangebied;
- inzet van dorpse stedenbouwkundige typologieën, zoals een brink;
- bundeling van groen;
- informele straatprofielen;
- (zicht)relaties met het landschap en de Nicolaaskerk in het centrum van Helvoirt;
- het zoveel mogelijk weren van geparkeerde auto's in het straatprofiel.

Vanaf de Helvoirtsestraat, ter hoogte van nummer 44, wordt het plangebied voor auto's, fietsers en voetgangers ontsloten. De hier gelegen gerende groene ruimte (wig) leidt naar de centraal in het plangebied gelegen brinkvormige plek.

Hoofdopzet met daarin weergegeven de verschillende deelgebieden: wadi's (groen), randen (blauw), brink (rood) en woonstraten (geel). Accenten zijn weergegeven met sterren.

Vanaf deze brink wordt het plangebied via twee groene wiggen gestructureerd en ontsloten. De zuidelijke gelegen driehoekige ruimte legt een visuele relatie vanaf de brink richting de Nicolaaskerk, de noordelijke is gericht op kasteel Zwijnsbergen en de bosaanplant daar omheen. Op groene wiggen takken de woonstraten aan, die de aangrenzende woongebieden ontsluiten.

4.2 Groen, water en spel

De groenstructuur valt uiteen in drie delen. De hoofdelementen van de groenstructuur worden gevormd door de wadi's die gelegen zijn in de brink en de daarop aansluitende driehoekige ruimtes (wiggen). Deze wadi's dienen voor de berging van het regenwater, dat afgekoppeld is van de riolering. Ze worden uitgevoerd als een verdiept grasveld, dat circa 50 centimeter onder het maaiveld is gelegen. Bij zeer hevige regenbuien kunnen deze verdiepte grasvelden onder water lopen, waarna het water langzaam infiltreert in de bodem en via het grondwater wordt afgevoerd. Door middel van flauwe taluds met een helling van 1:3 worden de hoogteverschillen opgevangen.

De wadi's worden begeleid met bomenrijen. De brink wordt rondom met bomenrijen aangeplant. Aan de openbare randen van het plan zijn, in aansluiting op het aangrenzende landelijk gebied, boomgroepen en solitaire beplanting geprojecteerd, die als een doorschijnende vitrage de overgang tussen dorp en land verzachten. Het nader te definiëren waterbergingsgebied aan de noordwestzijde van het plangebied zal op een natuurlijke wijze worden vormgegeven.

Verspreid over het plangebied worden speelplekken ontwikkeld. Voor de allerkleinsten zal aan de west- en zuidrand van het plangebied een voorziening worden opgenomen. Voor de speelvoorziening aan de spoorzijde geldt dat deze in combinatie met de geluidwal vormgegeven kan worden. Voor de grotere kinderen zal aan de noordzijde een speelvoorziening gerealiseerd worden.

4.3 Verkeer en parkeren

De hoofdverkeersontsluiting van Den Hoek ligt over het huidige perceel Helvoirtsestraat 44. Vanaf dit punt leidt de buurtstraat naar de centrale Brink, waarna deze buurtstraat zich vertakt in zuidelijke en noordelijke richting. De buurtstraten worden aan een zijde begeleid door een voetgangersstrook, waardoor de verschillende verkeersstromen hier van elkaar gescheiden zijn. In de woonstraten, die aantakken op de buurtstraten zijn de voetgangersstroken achterwege gelaten, waardoor ruimte ontstaat om aan weerszijden van de woonstraat een groene berm aan te leggen. Gelet op het geringe aantal verkeersbewegingen in de woonstraten leidt dit niet tot verkeersonveilige situaties.

Vanuit het plangebied worden, daar waar mogelijk, recreatieve langzaamverkeerroutes richting het buitengebied opgenomen in de planvorming. De langzaamverkeerroute tussen Helvoirtsestraat 32 en 34 dient tevens als calamiteitenontsluiting, hetgeen inhoudt dat deze alleen in noodgevallen voor het autoverkeer beschikbaar is.

Bij het situeren van de parkeerplaatsen is getracht geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren. Dit is onder meer bewerkstelligd door te voorzien in een groot aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen. Voor de (rij-)woningen aan de brink is daartoe een parkeerstraat aan de achterzijde van de woningen in de plannen opgenomen. De alsnog benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn veelal geclusterd. Deze parkeerplaatsen zijn dusdanig over het plangebied verspreid dat voor elke woning op een zeer beperkte loopafstand in de totale parkeerbehoefte wordt voorzien.

4.4 Bebouwingsstructuur en zichtrelaties

Zoals bij de algemene beschrijving gesteld, versterken de verschillende structuren elkaar. Zo sluit ook de bebouwingsstructuur aan bij de verkeers- en groenstructuur. Alle woningen worden georiënteerd op de openbare ruimte. Er kan onderscheid gemaakt worden in bebouwing langs de hoofdroutes (de brink en de groene wiggen) en de bebouwing aan de woonstraten. Langs de hoofdroutes zijn de hoofdgebouwen gericht op de grootschalige groenvoorzieningen. Door een nokrichting voornamelijk evenwijdig aan de weg wordt de openbare ruimte goed begeleid. Verspringingen in de rooilijn zijn van belang om een meer informeel straatbeeld te creëren, passend bij de gewenste dorpse uitstraling.

Vanaf de brink worden twee belangrijke visuele relaties met de omgeving van het plangebied gelegd. Naar het zuiden toe is de kerktoren van de Nicolaaskerk prominent in beeld gebracht. Richting het noorden wordt een venster geopend richting kasteel Zwijnsbergen met de daarbij behorende bosaanplant. Naast deze twee belangrijke zichtlijnen, is er vanuit de woonstraten zicht op het aangrenzende landschap.

Stedenbouwkundig plan Den Hoek

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van woongebied Den Hoek dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met Den Hoek wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.
Achtereenvolgens worden behandeld:
- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- geur;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Tevens dient conform het Besluit m.e.r. beoordeeld te worden of het onderhavige plan een m.e.r.-beoordelingsplicht kent. Deze beoordeling is weergegeven in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk. Tenslotte wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de gevolgen van de realisatie van Den Hoek voor de verkeerscirculatie in de directe omgeving van het plangebied.

5.2 Bodem

Toetsingskader
Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling
In 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. In 2011 is dit onderzoek geactualiseerd. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd

in bijlage 1. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij de boringen 2 en 35 lichte bijmengingen of sporen met puin in de grond aangetroffen. Er zijn geen asbest verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. Geconstateerd wordt dat in de mengmonsters ter hoogte van het noordelijke gedeelte van het plangebied van de zandige bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik aanwezig zijn. De bovengrond van het zuidelijke gedeelte van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met PAK (10 VROM) en PCB's (som 7). In de overige mengmonsters van de zandige bovengrond zijn met betrekking van de onderzochte stoffen geen overschrijdingen aangetoond. De in het plangebied noordelijk gelegen ondergrond is licht verontreinigd met de parameter nikkel. In de overige mengmonsters van de overige ondergrond zijn aangaande de onderzochte stoffen geen verhoogde gehalten aangetoond.

In het grondwater van enkele peilbuizen komt barium, kobalt en nikkel licht verhoogd voor. Naast genoemd lichte overschrijding komt in het bemonsterde grondwater van enkele peilbuizen nikkel matig tot sterk verhoogd voor. Er is een herbemonstering uitgevoerd op de parameter nikkel in deze peilbuizen. Evenals tijdens de eerste bemonstering is een interventiewaarde overschrijding aangetoond in het bemonsterde grondwater van één peilbuis. In het grondwater bij enkele peilbuizen overschrijdt nikkel bij de herbemonstering respectievelijk de interventie- en tussenwaarde.

Conclusie
De in de grond aangetoonde maximale lichte verontreinigingen vormen geen beletsel voor het voorgenomen gebruik van het plangebied als woonwijk. Met betrekking tot het grondwater zijn bij het chemisch onderzoek wel verontreinigingen met nikkel aangetoond. Deze concentraties overschrijden de betreffende tussenwaarde en interventiewaarde. Dit betekent dat er op basis van de Wet bodembescherming formeel een noodzaak bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. In overleg tussen de gemeente Haaren en de provincie Noord-Brabant is besloten vooralsnog geen nader onderzoek uit te voeren. Dit aangezien de herkomst (bron en verontreinigingskern), het nut en de noodzaak hiervoor niet eenduidig zijn. Bij in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie eveneens verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond. Dit betreft de locaties Helvoirtsestraat 30 en 38.

De herkomst van het nikkel in het grondwater heeft mogelijk een 'natuurlijke oorspong'. Nikkel is van nature in de bodem aanwezig. De belangrijkste bronnen voor nikkel in het grondwater vormen het gebruik van dierlijke mest en kunstmest, atmosferische depositie en kwel. Door het in oplossing gaan van nikkel- en arseen houdende pyriet door nitraat- en zuurstofuitspoeling kunnen gehalten zich ophogen. In het Praktijkdocument Bodem 2007–2010, Uitvoering en procedures (Provincie Noord-Brabant, november 2007) wordt ten aanzien van niet antropogene verontreinigingen de volgende passage genoemd:

"Verontreiniging niet veroorzaakt door mensen
Is er sprake van bodemverontreiniging zonder aantoonbare oorzaak vanuit menselijk handelen, dan is er geen sprake van een geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wbb. Dergelijke situaties doen zich in Brabant op meerdere plaatsen, c.q. in meerdere gebieden voor. Als voorbeeld kunnen worden genoemd de gebiedsspecifieke verontreinigingen in het grondwater met zink en nikkel, maar ook met arseen zoals deze op meerdere plaatsen in het grondwater binnen de provincie aanwezig zijn. Bij grondverzet is de meldingsplicht van de Wbb dan niet van toepassing."

In de toekomst dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde verhoogde gehalten aan nikkel in het grondwater. Betreffend (freatisch) grondwater is minder geschikt voor onder andere consumptie, drenken van vee en beregening van landbouwgronden. De bewoners worden periodiek goed voorgelicht om het slaan van eigen pompputten zoveel mogelijk tegen te gaan. Tevens wordt bij eventuele toekomstige bronneringswerkzaamheden rekening gehouden met lozingseisen van de waterkwaliteitsbeheerder.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Voor de realisatie van de woonwijk Den Hoek is, gezien de omvang, een uitwerkingsprocedure gevolgd. Onderdeel van deze procedure is het opstellen van een Waterhuishoudkundig rioleringsplan (WHRP) met daarin een wateradvies en een uitwerking van de riolering in het plangebied. Ten aanzien van het WHRP dient een watertoets plaats te vinden.

Beleidsmatig toetsingskader

In de watertoets wordt rekening gehouden met de vigerende beleidskaders inzake waterbeheer van het waterschap en de gemeente Haaren. Voor de gemeente Haaren is het waterschap De Dommel de voerende kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor ruimtelijke plannen worden door deze instantie getoetst en gekeurd. Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente Haaren aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor het 'schone' regenwater gelden de hoofdbeleidsregels die zijn vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water' vastgelegd. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierin wordt indeling in de volgende thema's gemaakt: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water. Een van de kerntaken van het waterschap ten aanzien van de geformuleerde thema's is het voorkomen van wateroverlast.

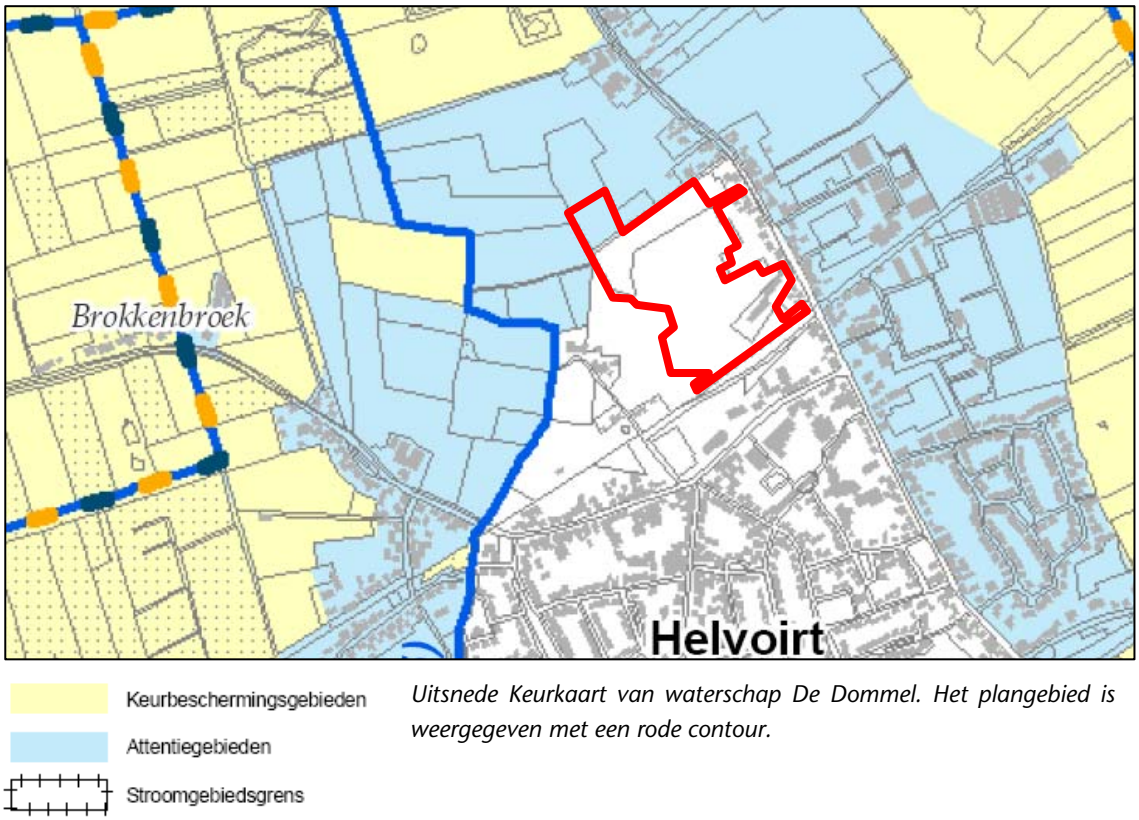
Om wateroverlast te voorkomen heeft waterschap De Dommel randvoorwaarden opgesteld voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Gesteld wordt dat in principe elke ruimtelijke ontwikkeling invloed heeft op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Ieder ruimtelijke ontwikkelingsplan is daarbij uniek. De toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen is dan ook maatwerk. In de eerste instantie wordt getoetst op de aspecten en normen die hieronder zijn weergegeven:

1. er is geen toe- of afname van de afvoer op de rand van het plangebied;
2. er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten;
3. er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
4. de omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk;
5. er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten.

Voor de toetsing is een HNO-tool opgesteld. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling moet voorzien in volledige aanleg van waterhuishoudkundige maatregelen in gelijke fasering met de verhardingstoename. Ook geldt dat de bergingsopgave van een ontwikkeling bij voorkeur binnen het plangebied dient te worden gerealiseerd. Bij het realiseren van een bergingsvoorziening moet deze zo gedimensioneerd zijn dat deze na vulling tijdig weer leeg is, zodat de volledige bergingscapaciteit voor het opvangen van een volgende bui beschikbaar blijft. De gewenste en toegestane maatgevende afvoer dient te worden aangeboden op een bestaande watergang met voldoende afvoercapaciteit.

De watergerelateerde beleidsregels van de gemeente Haaren zijn vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) Gemeente Haaren, planperiode 2008 tot en met 2012. Het gemeentelijk rioleringsplan bevat het beleidskader, waarbinnen de gemeente haar taak voor rioleringszorg dient uit te voeren. Ten aanzien van grondwater zijn bij de aanleg van nieuwbouw twee zaken van groot belang. Ten eerste de locatiekeuze en de bestemming van de grond in relatie tot de optredende grondwaterstanden en het voorkomen van grondwateroverlast na afloop van de aanleg. Daarnaast worden eisen gesteld aan het uitvoeren van technische maatregelen.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen in een attentiegebied. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een vergunning aangevraagd bij het Waterschap De Dommel.



Uitsnede Keurkaart van waterschap De Dommel. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Beoordeling

In april 2012 is een Waterhuishoudkundig rioleringsplan opgesteld in combinatie met een watertoets ten aanzien van het onderhavige plangebied. De rapportage van het WHRP is bijgevoegd in bijlage 2. Geconstateerd wordt dat op basis van de berekende k-waarde, waargenomen grondwaterstanden en bodemsamenstelling het plangebied pleksgewijs infiltratie van regenwater toelaat. Het gaat dan om de percelen aan de zuidwestzijde. Wanneer de keuze zou worden gemaakt om regenwater middels infiltratie te verwerken dan dienen te allen tijde de aanwezige storende leemlagen worden verwijderd en grondverbetering wordt toegepast ter hoogte van de infiltratievoorziening. In het overige deel van het plangebied komen hoger gelegen leemafzettingen voor en is er sprake van een lichte kwelsituatie (beschermzone natte natuurparel). Hierdoor is het gezien de omvang van het leempakket en het grondwaterniveau niet realistisch gebleken om regenwater middels infiltratie te verwerken.

Voor verwerking van regenwater worden binnen het plangebied daarom de volgende maatregelen genomen:

- er wordt een gescheiden stelsel aangelegd binnen de planontwikkeling;
- het DWA-riool wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel van de gemeente Haaren;
- het RWA-riool wordt aangesloten op de nieuw te realiseren regenwatervoorziening;
- het water van de wegverharding wordt zoveel mogelijk direct/bovengronds afgevoerd naar de regenwatervoorziening, woningen kunnen ondergronds worden aangesloten;
- aanleg van een regenwatervoorziening voor berging en infiltratie van het regenwater binnen de planontwikkeling;

- de regenwatervoorziening wordt voorzien van een overstort. De overstort zal in werking treden wanneer de regenwatervoorziening zijn maximaal bufferend vermogen heeft bereikt. Dit zal alleen bij extreme pieksituaties geschieden;
- de overstortvoorziening wordt aangesloten op de aanwezige waterloop (Raamse Loop) ten noordwesten van het plangebied.

De regenwatervoorziening wordt vormgegeven middels wadi's, zodat het water wordt gebufferd en vervolgens afgevoerd. Er is gekozen voor een wadi als voorziening omdat er een ruimtereservering in het stedenbouwkundig plan voor is opgenomen, ondergrondse infiltreren wordt belemmerd door het GHG niveau en een natuurlijk systeem de voorkeur heeft boven kunstmatige voorzieningen. Uitgangspunt voor de RWA is een gesloten stelsel met afvoer naar een centrale berging. Eventueel wordt gebruik gemaakt van een IT-riool.

Met behulp van de bovengenoemde HNO-rekentool is bepaald welke bergingscapaciteit de wadi's moeten hebben ten behoeve van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ten eerste is als uitgangspunt voor de berekening de hoeveelheid verhard oppervlak van de nieuwe ontwikkeling bepaald en in relatie hiermee het totaal te compenseren oppervlak voor het waterbezwaar. Het toekomstige verharde oppervlak bedraagt 43.051 m². Ten tweede is is de gecorrigeerde hoogste grondwaterstand conform gemeente bepaald op 5,51 m+ NAP. Ten derde is het gemiddeld maaiveldniveau van de nieuwe ontwikkeling vastgesteld op 6,90 m +NAP (gemiddeld maaiveldniveau plangebied). Tenslotte is de k-waarde van 0,3 m/dag bepaald; dit komt door aanwezige storende leemlagen in de ondergrond waardoor infiltratie beperkt tot de mogelijkheid behoort. Aan de hand van deze uitgangspunten is berekend dat er een berging benodigd is bij een T=10+10% gebeurtenis van 2.183 m³. In een T=100+10% situatie bedraagt de benodigde berging 2.988 m³.

Conform het stedenbouwkundig plan en de gemeentelijke eisen is er binnen het woongebied Den Hoek een beschikbaar oppervlak aanwezig van 2.556 m² (wadi I t/m V) voor het realiseren van wadi's. Uit de berekening blijkt dat de wadi's I t/m V te samen onvoldoende gedimensioneerd zijn om het totale waterbezwaar voor het plangebied te kunnen bufferen binnen het plangebied bij een T=10+10%, er is dan 461 m³ capaciteit. Ditzelfde geldt voor een T=100+10%-gebeurtenis, er is dan ook slechts 461 m³ capaciteit. De resterende benodigde capaciteit aan waterberging, in het geval van een T=10+10%-gebeurtenis 1667 m³ en in een T=100+10%-gebeurtenis 2472 m³, wordt gerealiseerd door middel van een zesde 'wadi' (wadi VI) in het noorden van het plangebied en noordelijk aansluitend op het woongebied Den Hoek. Gezien de hoge grondwaterstand aldaar wordt deze voorziening gerealiseerd in de vorm van open water. De exacte grootte van het open water is afhankelijk van het nadere ontwerp van de 'wadi'. Het open water wordt uitgerust met een overstortvoorziening die loost op een te herprofileren watergang richting de Raamse Loop ten noordwesten van het plangebied. De overstortvoorziening zal worden uitgerust met een stuw op 6,10 m +NAP met doorlaat (knijpvoorziening). De stuw zorgt ervoor dat het open water indien nodig kan overstorten zodat er binnen het plangebied geen waterproblemen kunnen optreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de gestelde inrichtingseisen ten aanzien van de aan te leggen waterhuishoudkundige voorzieningen.

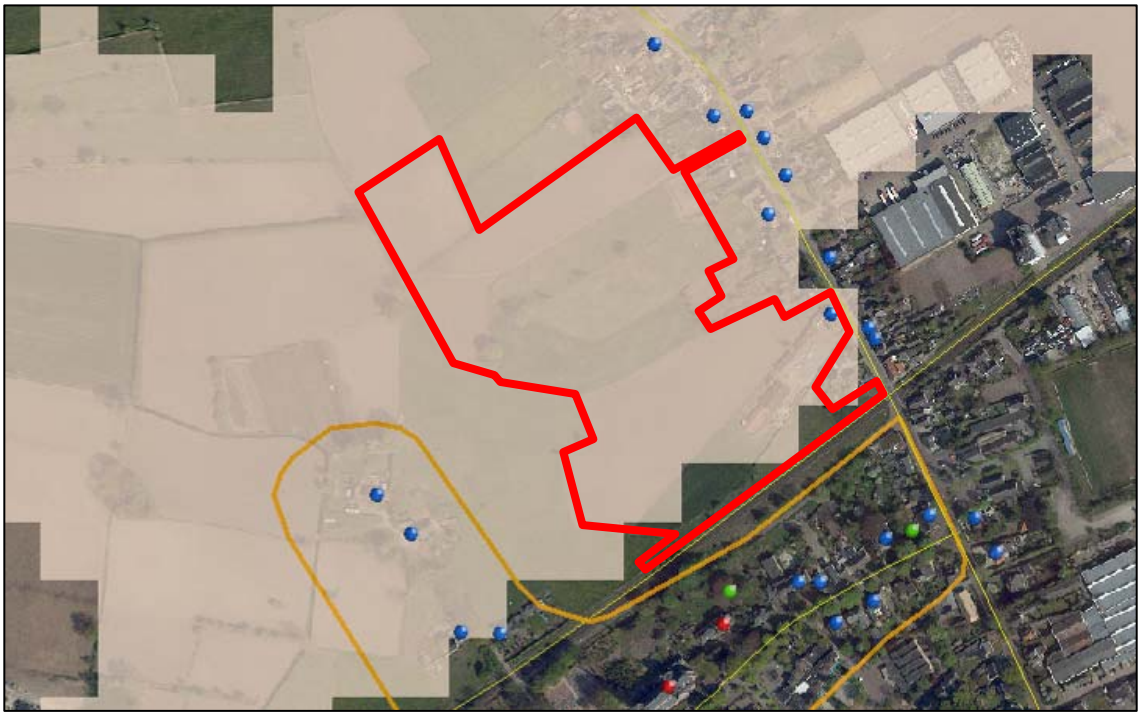
5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

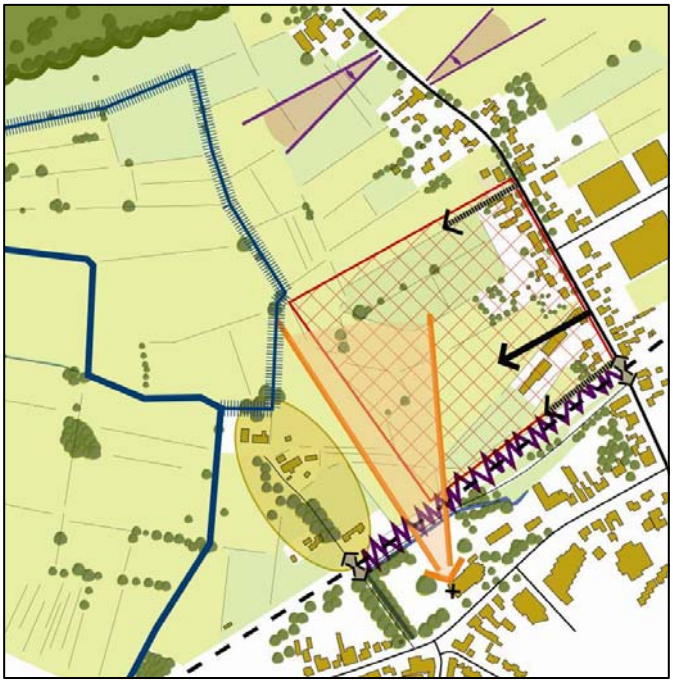
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beoordeling
Het agrarisch gebied waarin het woongebied Den Hoek is voorzien vormt onderdeel van het Brokkenbroek, wat zich vanuit Den Hoek gezien verder naar het noorden en westen uitstrekt. Het is een kleinschalig gebied waar meerdere waterlopen elkaar ontmoeten en waarin in de loop van de tijd een waardevol agrarisch cultuurlandschap is ontstaan. Het Brokkenbroek vormt een belangrijke verbinding tussen het nattere Helvoirts Broek (ten oosten) en de droge Loonse en Drunense Duinen (ten noorden). De omgeving van het onderhavige plangebied heeft het karakter van een coulisselandschap. Beboste stroken worden afgewisseld door weilanden en akkers. Momenteel zijn er plannen in voorbereiding waarbij (extensieve) landbouw duurzaam kan samengaan met het beheer van stukken natuur. Het betreft onder andere het aanleggen van een wandelpad in oost-west richting door het gebied, aansluitend op bestaande noord-zuid paden waarmee de wandelmogelijkheden in het gebied sterk worden vergroot. Bij het stedenbouwkundig plan van Den Hoek is rekening gehouden met deze aan te leggen padenstructuren; aan de westelijke rand van de wijk wordt ook een wandelpad aangelegd om zo het landschap meer beleefbaar te maken.

Ten westen van het plangebied is een buurtschap gelegen met karakteristieke bebouwing. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het buurtschap van grote historisch-stedenbouwkundige waarde. Tevens zijn er enkele MIP-panden in het gebied. De wijk Den Hoek wordt op ruime afstand van het buurtschap gebouwd, zodat het aanzicht daarvan niet wordt aangetast. In het onderhavige stedenbouwkundige plan is tevens rekening gehouden met de zichtrelatie op de kerk van Helvoirt en de ontsluiting vanaf de Helvoirtsestraat. Met de ontwikkeling van Den Hoek blijven bestaande uitzichten vanaf de Helvoirtsestraat naar het open buitengebied onaangetast.



Bij de ontwikkeling van het woongebied Den Hoek is rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren. Op de kaart is de ligging van het woongebied ten opzichte van zichtrelaties, cultuurhistorische ensembles en ontsluitingsmogelijkheden weergegeven.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen is er door de provincie Noord-Brabant de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden ontwikkeld. Volgens deze kaart kent het onderhavige plangebied een hoge tot middelhoge verwachting van archeologische waarden. Naar aanleiding van deze verwachting is in het plangebied nader onderzoek verricht.

Beoordeling

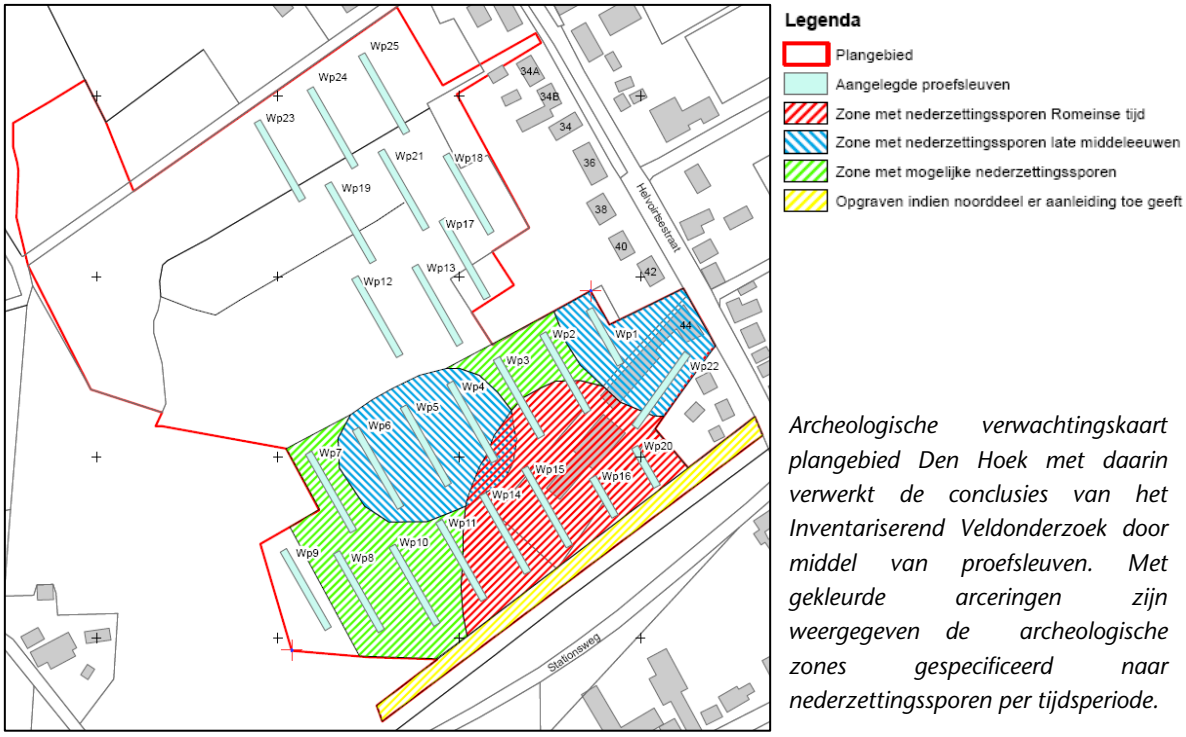
In juli en december 2009 is in het plangebied respectievelijk een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase (door middel van boringen) verricht. De rapportage van beide onderzoeken is bijgevoegd in bijlage 3.

Aan de hand van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het gehele plangebied een hoge verwachting ten aanzien van het aantreffen van archeologische waarden geldt. Dit komt deels door de ligging op een dekzandrug in de nabijheid van een beekdal en deels door de verwachtte aanwezigheid van een plaggendek welke een beschermende werking heeft op eventuele archeologische resten in de ondergrond. Omdat op historische kaarten zichtbaar is dat het plangebied vanaf de 19e eeuw tot op heden niet bebouwd is geweest, kunnen archeologische bewoningssporen uit de Nieuwe Tijd C uitgesloten worden. Er geldt een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot aan de Nieuwe Tijd B. Voor het Paleolithicum, Mesolithicum en Neolithicum moet hierbij gedacht worden aan bewoning in de vorm van jachtkampementen en voor wat betreft de periodes vanaf het Laat-Neolithicum aan agrarische nederzettingen. Eventuele bewoningssporen kunnen dan aangetroffen worden in de vorm van bijvoorbeeld nederzettingsterreinen bestaande uit boerderijen met bijbehorende afvalkuilen en greppelsystemen.

De boorprofielen wijzen duidelijk uit dat de Aap-horizont van de akkerlandpercelen minder dik is dan de Ah-horizont van de graspercelen. De Aap-horizont op het meest zuidelijke akkerperceel, in het zuiden van het plangebied, is 30 dan wel 50 cm dik. De boringen op deze akker tonen aan dat de bodem verploegd dan wel afgetopt is. Het merendeel van de bodem op de noordelijke akker, in het noorden van het woongebied Den Hoek, is tot in de C-horizont verstoord geraakt, getuige het gevlekte karakter ervan en de aangetroffen moderne puinfragmenten. Het merendeel van de boringen op de graspercelen tussen de zuidelijke en de noordelijke akker in is intact (midden in het woongebied). Het merendeel van de boringen langs de spoorbaan is tot in de C-horizont verstoord, getuige de aangetroffen puinfragmenten.

De kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische resten door de voorgenomen graafwerkzaamheden bedreigd zullen worden. De verwachting hierop is voor het noordelijke akkerperceel laag, voor de noordelijke graspercelen hoog, voor de zuidelijke akker en het zuidelijke grasperceel middelhoog en voor het traject langs de spoorbaan en het erf van de Helvoirtsestraat 44 laag. Voor de gebieden met een lage verwachting geldt dat hier nog wel een verwachting is op diepere sporen zoals afvalkuilen en waterputten. Op basis van de resultaten van het booronderzoek is besloten om een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven te verrichten. Dit onderzoek, met een dekking van 1%, is in november 2011 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek hebben aanleiding gegeven in april 2012 een proefsleuvenonderzoek uit te voeren met een dekking van 10%.

Op basis van de eerste conclusies uit deze onderzoeken is de archeologische verwachting nader gespecificeerd. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied blijkt voor diverse tijdsperiodes waardevol. Alhoewel de behoudenswaardigheid van deze vindplaatsen nog niet concreet is vastgesteld, wordt er van uitgegaan dat bij de gronden, die zijn aangeduid als zones met nederzettingssporen Romeinse tijd en late middeleeuwen, de kans op het aantreffen van behoudenswaardige vindplaatsen het grootst is. Voorgesteld wordt om voor deze zones uit te gaan van behoud van archeologische resten in of ex situ en daarvoor een passende regeling in het bestemmingsplan op te nemen.



Archeologische verwachtingskaart plangebied Den Hoek met daarin verwerkt de conclusies van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven. Met gekleurde arceringen zijn weergegeven de archeologische zones gespecificeerd naar nederzettingssporen per tijdsperiode.

Conclusie

Het noordelijke deel van het plangebied kent geen archeologische waarden die bescherming behoeven, alhier zijn geen belemmeringen aanwezig voor de onderhavige ontwikkeling. Het zuidelijke deel van het plangebied is potentieel archeologisch waardevol. Ter bescherming van deze waarden is voor de gronden met de aanduiding nederzettingssporen Romeinse tijd en late middeleeuwen een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied. Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgens de Flora- en faunawet morgen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

In april 2009 en in 2012 is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De rapportage van de Quickscan is bijgevoegd in bijlage 4. Ten aanzien van het deelaspect 'gebiedsbescherming' word geconstateerd dat het plangebied niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op een afstand van tenminste 1 kilometer van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Echter omliggende percelen maken wel onderdeel uit van natuurgebiedplannen van de provincie Noord-Brabant. In de quickscan worden een aantal verstoringfactoren die optreden als gevolg van de realisatie van het bouwplan op Natura 2000-gebieden en

natuurgebiedplannen onderzocht. Deze factoren zijn verstoring door geluid, licht en trilling. Overige verstoringen worden niet verwacht gezien de afstand en de relatie met de gebieden.

Geconcludeerd wordt ten eerste dat gezien de 'rustige' invulling (woonwijk) van de planontwikkeling, ligging langs bestaande kern en de afstand tot het Natura 2000-gebied negatieve effecten door geluid verwaarloosbaar zijn. Ten tweede wordt gesteld dat door de ontwikkeling van een woonwijk er hoogstwaarschijnlijk een toename zal zijn in kunstmatige lichtbronnen. Gezien de ligging direct grenzen aan de huidige kern en afstand tot het Natura 2000-gebied zal de ontwikkeling geen extra verstoring door licht veroorzaken, aangezien dit ter hoogte van deze locatie al aan de orde is. Gezien de mogelijke effecten wordt het gebruik van kunstmatige lichtbronnen zo minimaal mogelijk gehouden. Tenslotte wordt geconcludeerd dat tijdens bouw van de nieuwe woonwijk er trillingen zullen worden veroorzaakt door heiwerkzaamheden. Wat de verstoring is op het Natura 2000-gebied is niet te beoordelen. Gezien de afstand tot het gebied worden verstoringen door trillingen echter verwaarloosbaar geacht.

Ten aanzien van het deelaspect 'soortenbescherming' wordt op basis van de quickscan geconstateerd dat het plangebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geld een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen, een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk. Op basis van de bekende verspreidinggegevens (RAVON, Natuurloket en Waarnemingen.nl) wordt geconstateerd dat qua reptielen alleen de hazelworm te verwachten is. Door de planontwikkeling zal een deel van het leefgebied van hazelworm verdwijnen. Het blijkt echter dat de hazelworm zich goed kan aanpassen en handhaven in omgevingen die door de mens zijn of worden ingericht. Dit geldt voor groenzones, zoals parken en groenvoorziening, maar ook in tuinen. Aanvullend zal een deel van de planontwikkeling natuurvriendelijk worden ingericht in de vorm van wadi's en een grote retentievijver waardoor eventuele negatieve invloeden op het leefgebied van de hazelworm worden beperkt. Tevens wordt geconstateerd dat het noordwestelijke deel van het plangebied gelegen is in een dassenleefgebied. Het betreft hier een deel van het secundair en / of primaire voedselgebied en geen burchtlocatie(s). Dit deel van de onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een retentievoorziening in de vorm van open water. Gezien de voorgenomen natuurlijke inrichting zijn negatieve invloeden door het verkleinen van het leefgebied minimaal en kan het gebied mogelijk een meerwaarde bieden aan het leefgebied van de das (kwaliteitsverbetering). Tenslotte wordt in de quickscan gesteld dat in het plangebied mogelijk vleermuizen kunnen voorkomen.

Om zekerheid te verkrijgen over het al dan niet voorkomen van vleermuizen in het plangebied is in 2011 door AGEL adviseurs een vleermuizenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van het vleermuizenonderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. Geconcludeerd wordt dat er binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn waargenomen. Daarnaast zijn er geen vliegroutes of essentiële foerageergebieden aangetroffen. Derhalve is geen ontheffing noodzakelijk voor deze soortgroep.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er voor de onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect flora en fauna.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaai nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaai;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Beoordeling

In september 2011 en in mei 2012 (actualisatie) is akoestisch onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaai ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het geactualiseerde akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6. Bij toetsing van het plangebied aan de zoneringsbepalingen van de Wet geluidhinder dan blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen een geluidszone voor wegverkeer. Omdat de projectlocatie binnen een gebied ligt waar voor het wegverkeer een maximale snelheid is vastgesteld van 30 km per uur hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Omdat echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de geluidbijdrage van de relevante 30 km wegen wel geïnventariseerd en beoordeeld.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogste geluidsbelastingen optreden langs het eerste gedeelte van de ontsluitingsweg van het plan. Ter plaatse van de woning bij de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Helvoirtsestraat treedt de hoogste geluidbelasting op. De geluidbelasting bedraagt daar 61 dB op verdiepingsniveau. De geluidbelasting op de woningen langs de ontsluitingsweg varieert tot maximaal 57 dB. Onderzocht zijn de mogelijkheden om de hoogte van de geluidbelasting te beperken. Uit het onderzoek blijkt dat het toepassen van bronmaatregelen en geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied als niet haalbaar c.q. niet doelmatig kunnen worden aangemerkt.

Conclusie

Geluidwerende maatregelen zullen noodzakelijk zijn bij de woningen langs de ontsluitingsweg, vanaf de Helvoirtsestraat tot voorbij het driehoekvormige plein. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit.

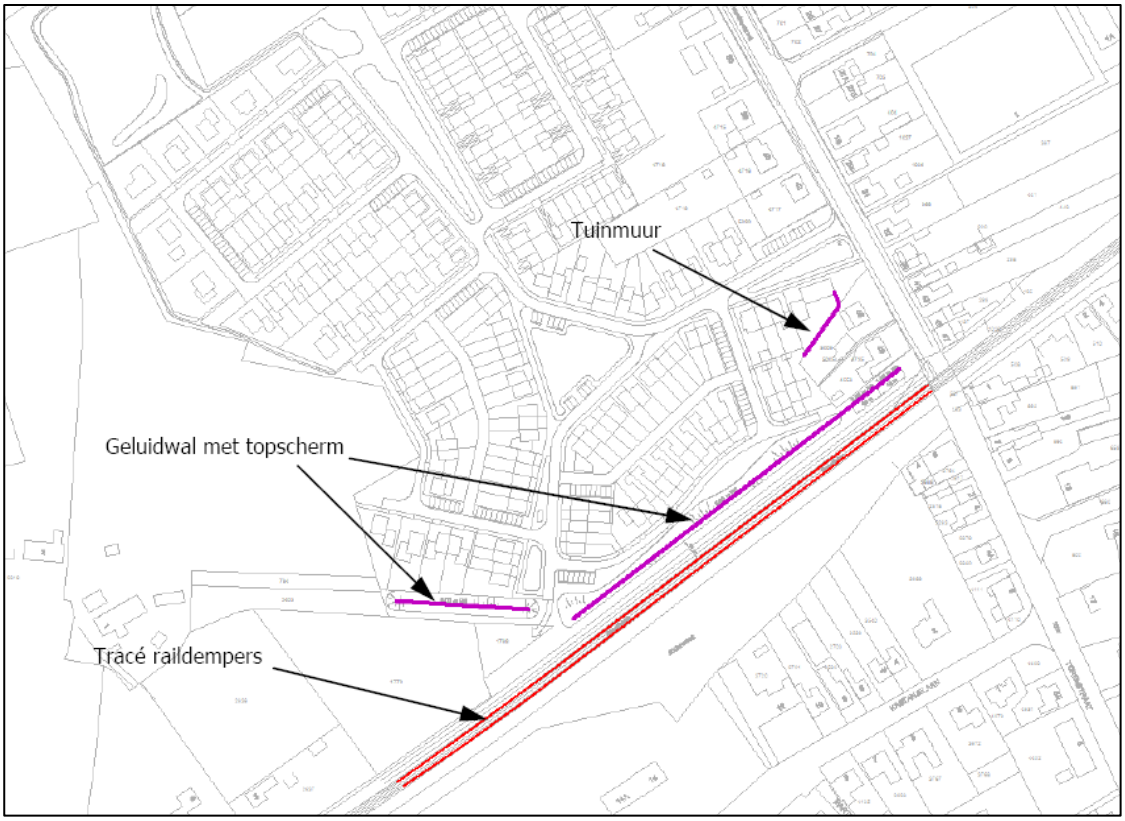
Railverkeerslawaai

Toetsingskader

Voor spoorwegen is de zonebreedte niet rechtstreeks in de Wet geluidhinder vastgelegd maar in een afzonderlijke zonekaart behorende bij het Besluit geluidhinder. Voor de spoorbaan Tilburg – 's-Hertogenbosch, traject 700, is een zonebreedte vastgesteld van 300 meter aan weerszijden van het spoor. Het ontwikkelingsplan valt daarbij binnen de zone van de spoorlijn zodat een toetsing aan de normstelling van Wet geluidhinder plaats dient te vinden. Voor railverkeerslawaai bedraagt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe woningen 55 dB. Bij overschrijding kan onder bepaalde voorwaarden een hogere waarde worden toegestaan. Burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren zijn bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Hierbij wordt uitgegaan van het 'Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure' van de gemeente Haaren, d.d. 4 mei 2009.

Beoordeling

In september 2011 en in mei 2012 (actualisatie) is akoestisch onderzoek verricht naar het railverkeerslawaai ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6. Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling in de directe nabijheid van de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch is gesitueerd. Daardoor is er sprake van zodanig hoge geluidbelastingen dat geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn. De maatregelen betreffen het toepassen van raildempers over een lengte van 325 meter en het toepassen van twee geluidwallen met een lengte van 205 meter en 65 meter, welke zijn voorzien van een 2 meter hoog topscherm. De totale hoogte van de geluidwallen bedraagt 5 meter boven bovenkant spoorstaaf (bss). Door toepassing van raildempers zijn er geen negatieve gevolgen voor de bestaande woningen aan de Kastanjelaan.

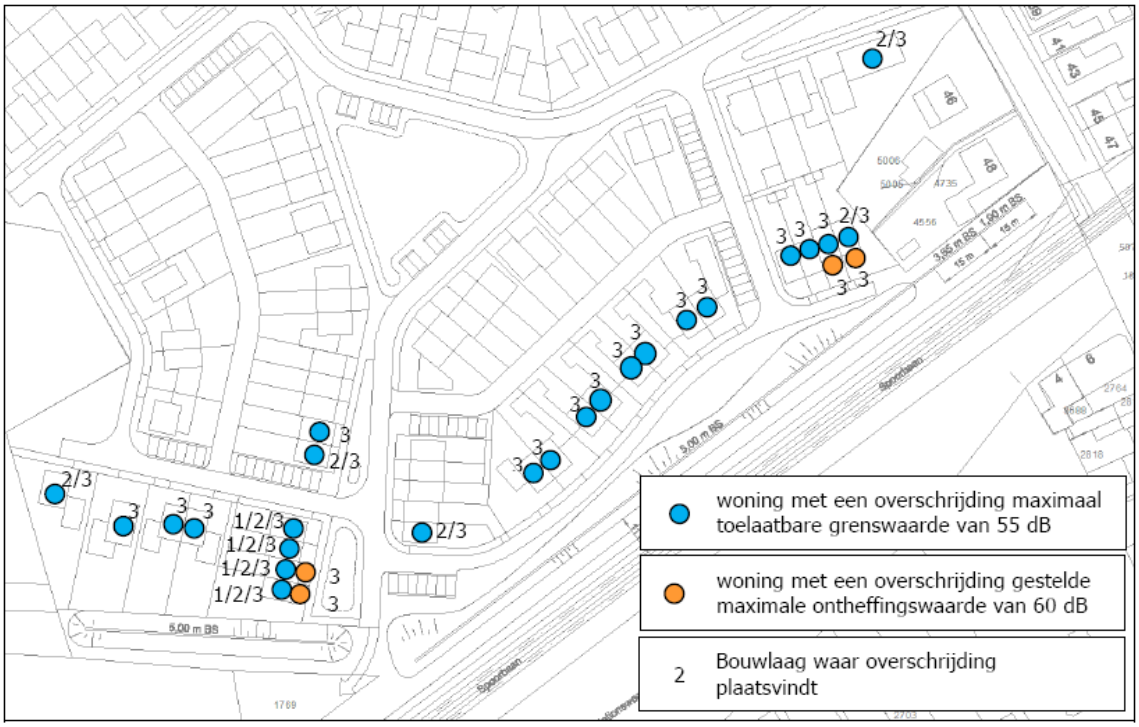


Locaties geluidsbeperkende maatregelen

Uit berekening van het railverkeerslawaai, rekening houdende met het uitvoeren van de bovengenoemde maatregelen, blijkt dat overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB plaatsvindt bij 24 woningen. Op begane grond vinden er overschrijdingen plaats bij vier woningen met maximaal 2 dB. Op het niveau van de eerste verdieping wordt de 55 dB grens bij 9 woningen met 5 dB overschreden. Op de tweede verdieping wordt de 55 dB grens bij 24 woningen met 2 tot 8 dB overschreden. De gestelde maximale ontheffingswaarde van 60 dB wordt bij 1 woning met 1 dB, bij 2 woningen met 2 dB en bij 1 woning met 3 dB overschreden. De overschrijding vindt plaats op het niveau van de tweede verdieping. De wettelijke maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt bij geen van de woningen overschreden.

Conclusie

Bij een aantal woningen wordt de maximaal toelaatbare grens van 55 dB overschreden. Bij 4 woningen wordt de maximale ontheffingswaarde van 60 dB overschreden. De wettelijke maximaal toelaatbare hogere waarde wordt hierbij echter niet overschreden. Uitgaande van een gemiddelde geluidwering van 20 dB voor nieuwbouw en uitgaande van een grenswaarde van 33 dB voor het binnenniveau zullen bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB mogelijk geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Deze situatie komt bij meerdere planwoningen voor. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal middels een berekening van de geluidswering van de gevel aangetoond worden dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit.



Situering woningen met een overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting en een overschrijding van de gestelde maximale ontheffingswaarde

Omdat na het treffen van maatregelen de gecumuleerde geluidsbelastingen (tezamen met wegverkeerslawaai) niet zullen leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting en tevens wordt voldaan aan de ontheffingscriteria zal een verzoek om het verlenen van hogere waarde worden aangevraagd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In oktober 2011 is onderzoek verricht naar het aspect bedrijven en milieuzonering ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7. Geconstateerd wordt dat er volgens het bedrijvenbestand diverse relevante bedrijven zijn gevestigd in de directe nabijheid van het plangebied welke een beperkende invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkelingen binnen het plangebied.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van onder andere de relevante bedrijfslocaties, de milieucategorisering en de zoneringsafstanden welke door de bedrijfsactiviteiten worden veroorzaakt. Daarnaast is de werkelijke afstand van de bedrijven tot aan de positie van de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied opgenomen. De in de tabel opgenomen zoneringsafstanden gelden voor de bedrijfsactiviteiten bij het omgevingstype “rustige woonwijk” of “gemengd gebied”. Welk omgevingstype ter plaatse van toepassing is, is weergegeven in de onderstaande tabel. Ter plaatse van het omgevingstype “gemengd gebied” (aangeduid met een sterretje) zijn de zoneringsafstanden met één afstandsstap gereduceerd. De zoneringsafstanden voor het aspect ‘gevaar’ kunnen niet gereduceerd worden aangezien deze niet veranderen bij wijziging van het omgevingstype. De zoneringsafstanden voor het aspect ‘gevaar’ blijven derhalve ongewijzigd.

Nr	Locatie	SBI 2008	Cat.	Omschrijving	Afstanden in meters					
					geur	stof	geluid	gevaar	max.	werkelijk
1*	Industrieweg 1	494-0	3.2	Goederenweg-vervoerbedrijven b.o. > 1000 m^2	0	0	50	30	50	ca. 104
2*	Industrieweg 2	494-0	3.2	Goederenweg-vervoerbedrijven b.o. > 1000 m^2	0	0	50	30	50	ca. 87
3*	Helvoirtsestraat 33	1091-5	4.1	Mengvoederfabriek p.c. < 100 t/u	100	30	100	30	100	ca. 162
4	Kastanjelaan 16	9491	2	Kerkgebouw e.d.	0	0	30	0	30	ca. 80
5	Kastanjelaan 25	4722	1	Detailhandel vlees met roken	10	0	10	10	10	ca. 146
6	Stationsweg ong.	8425	3.1	Brandweerkazerne (nieuw te realiseren)	0	0	50	0	50	ca. 58

Overzicht richtafstanden bedrijven

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel vindt voor geen van de nabijgelegen bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten een overschrijding van de richtafstand plaats. De richtafstanden lopen derhalve niet over het plangebied. Dit geldt niet voor de nieuw te realiseren

brandweerkazerne c.q. uitrukpost welke aan de Stationsweg gepland staat. Hiervan loopt de richtafstand voor het aspect geluid voor een beperkt deel over het plangebied. Echter de richtafstand voor dit aspect reikt niet tot de locaties van te ontwikkelingen (burger)woningen in het plangebied. Tenslotte wordt ook een geluidswal aangelegd tussen de brandweerkazerne en de nieuwe woningen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Geur

Toetsingskader
Ten aanzien van de geurbelasting voor het plangebied heeft gemeente Haaren een memo opgesteld waarin de relevante veehouderijbedrijven worden beschreven en is het berekende achtergrondniveau voor het gebied opgenomen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de memo dateert van juni 2009 en dat nadien de grenzen van het plangebied zijn aangepast.

Beoordeling
In oktober 2011 is onderzoek verricht naar het aspect geur. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7. Op basis van de memo van de gemeente Haaren van 3 juni 2009 kan gesteld worden dat er voor wat betreft de gevestigde veehouderijen geen vaste afstanden (artikel 4 Wet geurhinder en veehouderij) over het plangebied lopen. Daarnaast zijn in het kader van een aanpassing van de geurverordening in april / mei 2009 nieuwe geurberekeningen gemaakt om het achtergrondniveau in het gebied in beeld te brengen. Uit deze berekeningen blijkt onder andere dat ter plaatse van het plangebied er sprake is van een achtergrondniveau tussen de 0 en 3 OU_E/m^3. Dit betekend dat het leefklimaat bij dit achtergrondniveau goed is (minder dan 5% geurgehinderen).

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van

de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport
Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens
Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling externe veiligheid inrichtingen, weg, luchthavens
In oktober 2011 is onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7. Geconstateerd wordt dat er geen beperkingen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn, aangezien risicovolle transportleidingen en risicovolle inrichtingen op een dergelijk grote afstand van het plangebied zijn gelegen dat er geen sprake is van een relevante risicocontour voor het plangebied. Voorts zijn wat betreft het aspect externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen beperkingen aanwezig voor de woningontwikkeling binnen het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Helvoirtsestraat is zo beperkt dat ruim voldaan kan worden aan het algemeen geldende veiligheidsbeleid. Ten aanzien van luchthavens kan worden gesteld dat de ontwikkeling van het onderhavige plangebied geen belemmeringen oplevert.

Beoordeling externe veiligheid spoor
De bepalende risicobron voor de ontwikkeling van het plangebied is de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch. In november 2011 is derhalve separaat onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid in relatie tot het spoor ter plaatse van het plangebied. Tevens zijn in dit onderzoek ontwikkelingen aan de andere zijde van de spoorlijn meegenomen. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 8. Voor de spoorlijn zijn de ongevalscenario's plasbrand, explosie en het vrijkomen van een toxische stof bepalend. Voor de beoordeling van de personendichtheid is uitgegaan van een invloedsgebied van 500 meter aan beide zijde van de spoorlijn.

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van 500 meter aan beide zijden van de spoorlijn is sprake van een toename van 497 personen in de dagperiode en 739 personen in de nachtperiode. Uit de berekeningen van het groepsrisico blijkt dat er ten opzichte van de autonome situatie sprake is van een geringe toename van het groepsrisico. De geringe toename wordt in hoofdzaak bepaald door de bijdrage van het plangebied 'Den Hoek'. Bij de totale realisatie van alle ontwikkelingen is er geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De initiatiefnemer van de ontwikkeling van Den Hoek heeft geen invloed op risicobeperkende maatregelen aan de aanwezige risicobronnen en heeft daarmee geen directe invloed op mogelijk risicobeperkende maatregelen aan de bron. Wel bestaan er binnen de overheid plannen om het BLEVE-vrij rijden over het spoor in te voeren. Deze maatregel zal een positief effect hebben op de berekening van het groepsrisico. Het verlagen van de personendichtheid en daarmee het wijzigen van de verkaveling is geen reële maatregel mede vanuit financiële onderbouwing van de planontwikkelingen alsmede het streven naar een zuinig ruimtegebruik.

Ten aanzien van externe veiligheid hoeft er in het kader van de onderhavige ontwikkeling geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied. Een plasbrandaandachtsgebied is een gebied van 30 meter uit de rechter rand van een rijstrook van een weg dan wel 30 meter uit het midden van de buitenste spoorlijn. Indien kwetsbare objecten zijn gelegen binnen dit gebied dient rekening gehouden te worden met de effecten van een plasbrand. Voor de bebouwing gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn moeten extra brandwerende maatregelen worden getroffen aan de gevels en daken. Uit bijlagen behorende bij de brief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, d.d. 15 augustus 2011 en met het kenmerk "IenM/BSK-2011/94578" (opgenomen in bijlage 8 bij dit

bestemmingsplan), blijkt dat voor het baanvak van de spoorlijn ter hoogte van Helvoirt geen plasbrandaandachtsgebied is vastgesteld en dat er ook geen sprake is van een PR 10^{-6} contour.

Ten behoeve van het plangebied zullen waar nodig aanvullende maatregelen worden getroffen. Zo kunnen, bij een ongeval met toxische stoffen, ramen, ventilatievoorzieningen en deuren worden gesloten. Daarnaast zal bij de toepassing van mechanische ventilatie deze op een centrale plaats uitgeschakeld kunnen worden.

Advies Veiligheidsregio
Door de Veiligheidsregio is het plan voor Den Hoek voorzien van een advies inzake de verantwoording van het groepsrisico. Dit advies is integraal opgenomen in bijlage 9 bij dit bestemmingsplan. In het advies wordt in de eerste plaats ingegaan op scenario's, effecten en slachtofferberekening. Geconcludeerd wordt dat bij incidenten op het spoor met giftige stoffen en zeer brandbare vloeistoffen de kans op dodelijke slachtoffers beperkt is. Een incident met brandbare gassen leidt echter wel tot een aantal dodelijke en zwaar gewonde slachtoffers. De Veiligheidsregio is daarbij in staat om adequaat hulp te verlenen, al zal 's nachts de hulp van buurregio's gevraagd moeten worden. Ten tweede wordt ten aanzien van zelfredzaamheid geconcludeerd dat die binnen het plangebied goed is, mede doordat de Waarschuwing en alarmeringsinstallatie (WAS) op het nabije Martinipad naar verwachting goed hoorbaar zal zijn. De inschattingsmogelijkheden voor het gevaar zijn echter matig, maar dat is niet afwijkend ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Tot slot wordt voor de bestrijdbaarheid aangegeven dat opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang zijn. Daartoe wordt geadviseerd om de bluswatervoorziening nabij het spoor af te stemmen op de gevolgen van een incident op de spoorlijn. Daarnaast wordt geadviseerd het spoor ter hoogte van de doorsnijding van de geluidwal door middel van een goed begaanbaar pad bereikbaar te maken voor hulpverleners (met rollend materieel).

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldoende mitigerende maatregelen worden genomen ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid. Bij de beoordeling zal het advies van de lokale en regionale brandweer worden betrokken.

5.10 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. De norm voor fijnstof (PM10) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO2 uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beoordeling

In oktober 2011 is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 10. De ontwikkeling van Den Hoek betreft circa 170 woningen en beschikt over één ontsluitingsweg. Uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM volgt dat het project dan in ieder geval NIBM is. De toetsing aan grenswaarden blijft bij de beoordeling van NIBM achterwege, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

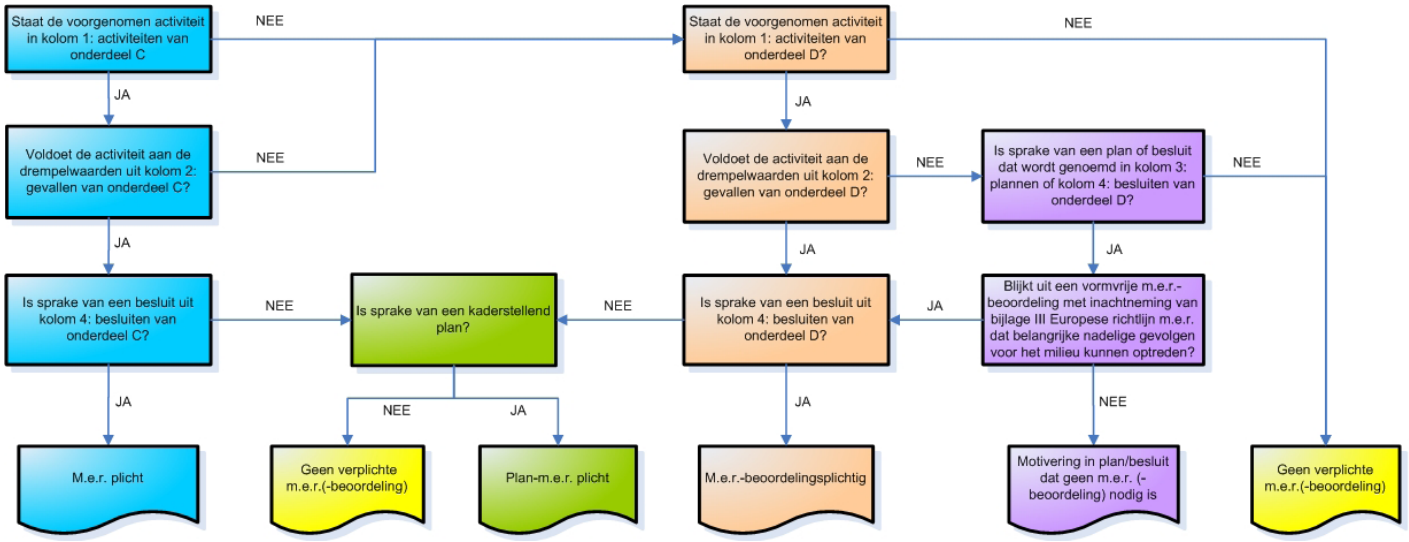
Uit de berekeningsresultaten blijkt de concentratie NO2 en PM10 ter plaatse van de woningen langs de drukste wegen binnen het plan, in alle zichtjaren, fractioneel hoger is dan de heersende achtergrondconcentratie. Tevens blijkt dat de concentraties in de loop der jaren zullen afnemen. De hoogst berekende concentratie NO2 bedraagt 21,6 µg/m3 voor het zichtjaar 2011. De hoogst berekende concentratie PM10 bedraagt 22,6 µg/m3 voor het zichtjaar 2011. De concentraties bevinden zich ruim onder de grenswaarde. Ook wordt voor beide stoffen de uurnorm niet overschreden.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader
Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar gebied (lijst A) ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij relatief kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij relatief kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt (lijst A) en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Hiervoor wordt het volgende schema gehanteerd.



<u>Stap 1:</u> Staat de voorgenomen activiteit in kolom1: activiteiten van onderdeel C?
De activiteiten die plaats gaan vinden in de nieuwe ontwikkeling, worden niet genoemd in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Stap 2: Staat de voorgenomen activiteit in kolom1: activiteiten van onderdeel D?
Er is één activiteit die mogelijk plaats gaat vinden in de nieuwe ontwikkeling die genoemd worden in Onderdeel D van het Besluit m.e.r.. Het gaat dan om:

- 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Stap 3: Voldoet de activiteit aan de drempelwaarden uit kolom 2, gevallen van onderdeel D?
De drempelwaarden van 11.2 zijn: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het woongebied Den Hoek kent een oppervlakte van ca. 9,1 ha en zit derhalve ruim onder de drempelwaarde van 100 ha. Het aaneengesloten woongebied beslaat circa 170 woningen en zit derhalve ruim onder de norm van 2000 woningen. De drempelwaarden uit kolom 2 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. worden dus niet overschreden.

Stap 4: 1. Is sprake van een kolom 3 plan of besluit, van onderdeel D:

- 11.2: De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet of

2. Is sprake van een kolom 4 besluit van onderdeel D:

- 11.2: De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel, bij het ontbreken daarvan, het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet dat in de aanleg, wijziging of uitbreiding voorziet?

Er is hier sprake van een bestemmingsplan "Den Hoek" een plan als bedoeld in artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Stap 5: Blijkt uit een vormvrije m.e.r. beoordeling met inachtneming van bijlage III Europese richtlijn m.e.r. dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden?
Om dit te kunnen bepalen zal worden gekeken naar de volgende onderdelen: Bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuur en ecologie, milieuhinder algemeen, geur, landschap en cultuurhistorie.

Bodem:
Uit de bodemonderzoeken die gedaan zijn (2009, 2011) blijkt dat er op sommige plaatsen enkele lichte verontreinigingen zijn geconstateerd. Het gaat hier echter om lichte verontreinigingen die geen consequenties hebben voor de nieuwe ontwikkeling.

Geluid:
De woonwijk is gelegen aan een doorgaande route, de Helvoirtsestraat. De woonwijk heeft een verkeersaantrekkende werking. Hierdoor zal er een toename zijn van het geluid afkomstig van de vervoersbewegingen van de bewoners/bezoekers van de woonwijk. Dat betekent dat er een toename van het geluid op de gevels van de Helvoirtsestraat zal plaatsvinden. De toename van het geluid is gering. Voor de woning op de hoek van de Helvoirtsestraat en de nieuwe ontsluitingsweg is echter

sprake van een grote toename. Alhier is sprake van een reconstructie en zijn de akoestische gevolgen van de ontwikkeling van Den Hoek voor de woning beoordeeld. De betreffende woning is rondom geluidbelast door de aanleg van ontsluitingswegen van Den Hoek nabij de woning. Uit de berekeningresultaten van het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat in de autonome situatie de hoogste geluidbelasting op respectievelijk de voor-, zij- en achtergevel 60, 61 en 57 dB bedraagt als gevolg van het railverkeer en 65, 61 en 37 dB als gevolg van het wegverkeer. De gecumuleerde geluidbelasting komt op respectievelijk 65, 62 en 53 dB. Na realisatie van het plan bedraagt de hoogste geluidbelasting op respectievelijk de voor-, zij- en achtergevel 58, 59 en 47 dB als gevolg van het railverkeer en 65, 61 en 49 dB als gevolg van het wegverkeer. De gecumuleerde geluidbelasting komt op respectievelijk 65, 62 en 50 dB. Uitgaande van de voor weg- en railverkeer gecumuleerde geluidbelastingen is er geen toe- of afname bij de voor- en zijgevel. Ter plaatse van de achtergevel neemt de gecumuleerde geluidbelasting met 3 dB af. Per saldo vindt er ter plaatse van deze woning dus een verbetering plaats van de akoestische situatie.

Luchtkwaliteit:
Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) is de Regeling niet in betekende mate. Hierin is onder andere bepaald is dat bij kleinere uitbreidingen van kantoren of 1500 woningen, sprake is van uitbreidingen die in niet in betekende mate effect hebben op de luchtkwaliteit. Door de realisatie van circa 170 woningen in Den Hoek worden niet meer extra verkeersbewegingen verwacht dan in een woonwijk met 1500 woningen. De activiteit zal als gevolg van de verkeersaantrekkende werking niet in betekenende mate bijdragen.

Natuur en ecologie:
De locatie is een (voormalig) landbouwperceel. Op het perceel zijn geen significante natuurwaarden te verwachten. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is het Natura 2000 gebied “Loonse & Drunense Duinen en Leemkuilen” en is ca. 1000 meter verwijderd van de locatie waar Den Hoek moet komen. Den Hoek ligt aan de rand van de bebouwde kom van Helvoirt aan een nu al drukke doorgaande route. De komst van het Den Hoek zal, gezien de afstand en de al drukke omgeving, geen significante effecten hebben op het natuurgebied.

Milieu algemeen:
Bij de locatiekeuze van het woongebied en de indeling op de locatie is rekening gehouden met de zones die aangegeven zijn in de richtlijn en VNG handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”uit 2009. Aan de richtafstanden uit de handreiking wordt voldaan waardoor een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden blijft gewaarborgd.

Geur:
Bij de locatiekeuze van het woongebied is rekening gehouden met de geurbelasting ter plaatse. Uit in 2009 uitgevoerde berekeningen blijkt onder andere dat er sprake is van een achtergrondniveau tussen de 0 en 3 OUE/m³. Dit betekend dat het leefklimaat bij dit achtergrondniveau goed is (minder dan 5% geurgehinderen).

Landschap en cultuurhistorie:
De gronden waar Den Hoek wordt gerealiseerd, zijn op dit moment landbouwgronden. Ook in het verleden heeft het gebied geen andere functie gehad. De plek zelf kent weinig cultuurhistorie. Het landschap is de overgang tussen een dorpse bebouwing en een landelijk gebied. De betrokken gronden liggen aan de rand van Helvoirt. Aan de kant van de Helvoirtsestraat vult het de lintbebouwing verder aan. De omvang van het gebied is echter wel dusdanig groot dan aan de achterzijde een duidelijke verdichting plaatsvindt. Door deze ontwikkeling wordt de rand van de bebouwing en het landelijk gebied verschoven. Ook dit is echter geen aanleiding om te verwachten dat dit belangrijke nadelige gevolgen zal hebben.

Cumulatieve projecten:
In de omgeving zijn geen andere projecten waarmee rekening moet worden gehouden bij de cumulatieve beoordeling van de effecten.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waarin de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

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

5.13 Verkeerscirculatie

Inleiding
In april 2012 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de verkeerscirculatie in de directe omgeving van Den Hoek als gevolg van de realisatie van het woongebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in bijlage 11. Twee aspecten zijn onderzocht. Ten eerste de verkeersintensiteiten voor en na de realisatie van Den Hoek en ten tweede de verkeersafwikkeling van de gemeten intensiteiten na de realisatie van Den Hoek.

Verkeersintensiteiten
Onafhankelijk van de realisatie van Den Hoek vindt, als gevolg van de autonome groei van het autobezit en autogebruik en de vastgestelde ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen, een verschuiving plaats van intensiteiten. Op de N65 en Molenstraat (richting Haaren) is sprake van

een toename van verkeer, evenals op de Udenhoutseweg. Als gevolg van regionale en lokale ontwikkelingen in de gemeenten Heusden, 's-Hertogenbosch en Vught, vindt er een verschuiving van verkeer plaats dat voorheen via de Helvoirtsestraat reed. Mede door de aanleg van de Randweg 's-Hertogenbosch wordt het hoofdwegennut beter benut (A59 – Randweg 's-Hertogenbosch – N65). Dit leidt tot een afname van de intensiteiten op de Helvoirtsestraat (ten noorden van de spoorwegovergang) van circa 600 mvt/etmaal.

De realisatie van Den Hoek zorgt voor een verkeersgeneratie van circa 1300 mvt/etmaal. Ongeveer 75% van het verkeer van en naar Den Hoek rijdt via de Torenstraat. De overige 25% rijdt via de Helvoirtsestraat richting Distelberg. Het merendeel van het verkeer richting het zuiden heeft een directe relatie met de N65 (met name in de richting van 's-Hertogenbosch). Slechts een beperkt deel (circa 7%) rijdt richting de kern Haaren. Wat betreft fietsverkeer genereert Den Hoek tussen de 360 en 400 fietsverplaatsingen per etmaal.

Verkeersafwikkeling
Voor de hoofdontsluiting van het plangebied op de Helvoirtsestraat is voor de ochtend- en avondspits voor de situatie in 2020 inclusief de voorgenomen ontwikkelingen een analyse uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling. Hierbij is gebruik gemaakt van de berekende verkeersintensiteiten na de realisatie van het woongebied. Uit de berekening blijkt dat het verkeer kwalitatief goed kan worden afgewikkeld als het kruispunt van de ontsluitingsweg met de Helvoirtsestraat wordt vormgegeven als kruispuntplateau. Berekend zijn de I/C verhouding, gemiddelde wachtrij en de gemiddelde wachttijd. De I/C verhouding geeft de verhouding aan tussen de intensiteit van de verkeersstroom in relatie tot de capaciteit van de weg. De grenswaarde van de I/C verhouding bedraagt 0,70. Uit onderstaande tabel blijkt dat deze grenswaarde nergens wordt bereikt. Ook is de gemiddelde wachtrij en gemiddelde wachttijd acceptabel.

2020	ochtendspits			avondspits		
straat	I/C-verhouding	gemiddelde wachtrij (pers.auto)	gemiddelde wachttijd (sec.)	I/C-verhouding	gemiddelde wachtrij (pers.auto)	gemiddelde wachttijd (sec.)
Helvoirtsestraat noord	0,19	0	4	0,33	0	5
Helvoirtsestraat zuid	0,26	0	4	0,28	0	5
Aansluiting Den Hoek	0,06	0	4	0,03	0	4

Afwikkelingsresultaten toekomstige situatie 2020 inclusief ontwikkeling Den Hoek

Op basis van een analyse naar de wachtrijen en wachttijden nabij de spoorwegovergang Helvoirtsestraat blijkt dat de gemiddelde wachtrijlengte aan de noordzijde van het spoor in de huidige situatie circa 19 meter bedraagt in de ochtendspits en circa 30 meter in de avondspits. Aan de zuidzijde van het spoor is de gemiddelde wachtrijlengte in de huidige situatie in de ochtendspits circa 50 meter en in de avondspits circa 22 meter. Tot 2020 zal de lengte van de wachtrijen, als gevolg van een afname van het verkeer op de Helvoirtsestraat, afnemen. Dit geldt voor zowel de noord- als zuidzijde van het spoor in de ochtendspits en aan de zuidzijde van het spoor in de avondspits. Dit ondanks een toename van het aantal goederentreinen in de spitsperioden. De lengte van de wachtrij aan de noordzijde van het spoor neemt in de avondspits in 2020 wel toe.

Na realisatie van de woningbouwontwikkeling Den Hoek zullen de wachtrijen, als gevolg van de toename van het verkeer op de Helvoirtsestraat, in beide spitsperioden aan beide zijden van het spoor toenemen ten opzichte van de autonome situatie in 2020. Aan de zuidzijde van het spoor is de wachtrij na realisatie van de voorgenomen woningbouwontwikkelingen ongeveer even lang als in de huidige situatie, en in de ochtendspits zelfs korter dan in de meting van april 2012 waargenomen. Dit als gevolg van lagere intensiteiten op de Helvoirtsestraat. De langste wachtrij wordt verwacht aan de noordzijde in de avondspits. Hierdoor ontstaan echter geen knelpunten op het gebied van verkeersafwikkeling. Enkel bij het uitrijden vanaf de aanliggende percelen kan dit hinderlijk zijn. De blokkades zijn binnen enkele minuten opgelost.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersafwikkeling van Den Hoek als goed kan worden beoordeeld. Door een autonome afname van de intensiteiten op de Helvoirtsestraat als gevolg van regionale infrastructurele ontwikkelingen, heeft de realisatie van Den Hoek in 2020 geen significante invloed op de verkeersafwikkeling ten opzichte van de huidige situatie. De kruising van de ontsluitingsweg van Den Hoek met de Helvoirtsestraat wordt vormgegeven als kruispuntplateau.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemene opzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het stedenbouwkundig plan voor Den Hoek ruimtelijk en functioneel in het bestemmingsplan is vertaald. Van belang is dat het bestemmingsplan zowel het ontwikkelingskader geeft voor het plangebied, als het kader voor beheer en handhaving van het plangebied.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Opbouw van de bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:
- Artikel 1 Begrippen;
- Artikel 2 Wijze van meten.

Beide artikelen behoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2: Bestemmingregels
Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In paragraaf 6.3 wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- anti-dubbeltelregel;
  Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (3.2.4 Bro).

- algemene bouwregels;
  In dit artikel zijn algemene regels opgenomen over ondergronds bouwen.

- algemene gebruiksregels;
  In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

- algemene afwijkingsregels;
  In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

- algemene wijzigingsregels;
  In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging, en / of afmetingen van de bestemmingsgrenzen.

- algemene procedureregels;
  Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden als gebruik gemaakt wordt van de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

- regels ten aanzien van het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening.
  Dit artikel stelt dat de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard buiten toepassing blijven, met uitzondering van enkele onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
  Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de

inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

- slotregel.
  De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Den Hoek'.

6.3 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Hieronder worden de bestemmingen besproken die in het plangebied voorkomen.

Artikel 3 'Groen'
Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende grotere groene gebieden. Dit zijn de in het woongebied gelegen wadi's alsmede de retentievoorziening in het noordwesten van het plangebied. Daarnaast zijn ook de westelijke en zuidelijke rand van het plangebied als 'Groen' bestemd. De gronden waarop de retentievoorziening wordt gerealiseerd kennen eveneens de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dassenleefgebied' ter bescherming van het aanwezige leefgebied van de das.

Artikel 4 'Verkeer'
Ten aanzien van de wegenstructuur zijn alle verkeersruimtes bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hierbinnen vallen zowel de ontsluitingswegen voor de woningen als voetpaden, parkeervoorzieningen en kleinschalige groenvoorzieningen die gelegen zijn binnen de openbare ruimte van het onderhavige plangebied. Het gebruik ervan en het verkeersregime (bijvoorbeeld 30 km zone) wordt in het verkeersbesluit geregeld.

Artikel 5 'Wonen'
In de regels wordt ruimte geboden voor de bouw van maximaal 185 woningen. Dit aantal woningen staat niet exact vast. Door in de regels een hoger woningaantal als uitgangspunt te nemen dan opgenomen in het huidige stedenbouwkundige plan, wordt het plan flexibeler van aard. Er wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypen. Diverse woningen worden in het onderhavige plangebied mogelijk gemaakt. Aan huis verbonden beroepen zijn ook direct toegestaan. Er worden afwijkingsmogelijkheden geboden ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf, mantelzorg en bed en breakfast.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen en overkappingen. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De aan- en bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

Artikel 6 'Waarde – Archeologie'
Ter bescherming van de in een gedeelte van het plangebied aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. In een omgevingsvergunningenstelsel worden beperkingen opgelegd aan het uitvoeren van graafwerkzaamheden.

Artikel 7 'Waterstaat – Natte Natuurparel bufferzone'
Het noordwestelijk gelegen gedeelte van het plangebied is gelegen in een bufferzone van een Natte Natuurparel. Ter bescherming van de aanwezige onderkende hydrologische waarden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Grondexploitatiewet
De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Plangebied Den Hoek
Onderhavig bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Met de eigenaar van het in het zuidoosten van het plangebied gelegen perceel is een koopovereenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gronden in het plangebied in eigendom van de gemeente en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten van de grondexploitatie worden verhaald via de gronduitgifteprijs, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

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

8.2 Procedure

Inspraak en overleg
Van 19 januari 2012 tot en met 29 februari 2012 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Den Hoek" ter inzage gelegen. Op 7 februari 2012 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens de ter inzage periode is het voorontwerp bestemmingsplan tevens voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de betrokken instanties voorgelegd.

De volgende instanties hebben een reactie ingediend:
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Brandweer Brabant-Noord.

Daarnaast is door vijftien partijen een schriftelijke inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de notities Eindverslag inspraak van de gemeente Haaren. Ook wordt in dit verslag ingegaan op de tijdens de inspraakavond gestelde vragen. Hierin zijn tevens de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de reacties opgenomen. Daarnaast is de notitie Vooroverleg opgesteld, waarin de overlegreacties zijn beantwoord en de wijze waarop deze in het ontwerpplan zijn verwerkt. De notities Eindverslag inspraak en Vooroverleg zijn weergegeven in de bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Zienswijzen
In het kader van de tervisielegging ligt het ontwerp bestemmingsplan van **–PM--** tot **–PM--** ter visie. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid een zienswijze tegen het plan in te dienen.

--PM--