

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

Gemeente Haaren

Bestemmingsplan

“Joriskwartier, Helvoirt”

Gemeente Haaren

Bestemmingsplan

“Joriskwartier, Helvoirt”

Inhoud

1. toelichting
 2. bestemmingsplanregels
 3. verbeelding
- identificatienr.: NL.IMRO.0788.BPJoriskwartier-VA01

referentie:	00101.026bp14
opdrachtgever:	Gemeente Haaren
datum:	10 mei 2011
status:	vastgesteld d.d. 21 april 2011

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	11
1.1	Aanleiding en doel van het plan	11
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	11
1.3	Leeswijzer	12
2	Beleidskader	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Rijksbeleid	13
2.3	Provinciaal beleid	15
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.5	Conclusie beleid	19
3	Ruimtelijke inventarisatie	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Geomorfologie	21
3.3	Cultuurhistorie	21
3.4	Verkeer	23
3.5	Bebouwing en beeldkwaliteit	23
3.6	Groen	25
4	Planbeschrijving	27
4.1	Kansen en knelpunten	27
4.2	Stedenbouwkundige visie	27
4.3	Uitgangspunten planontwikkeling	29
5	Milieutechnische aspecten	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Geluid	33
5.3	Bedrijven en milieuzonering	33
5.4	Bodem	34
5.5	Flora en fauna	35
5.6	Waterhuishouding	36
5.7	Archeologie	39
5.8	Externe veiligheid	40
5.9	Luchtkwaliteit	40
5.10	Kabels en leidingen	40
6	Juridische vormgeving	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Plansystematiek	41
6.3	Juridische regeling	41

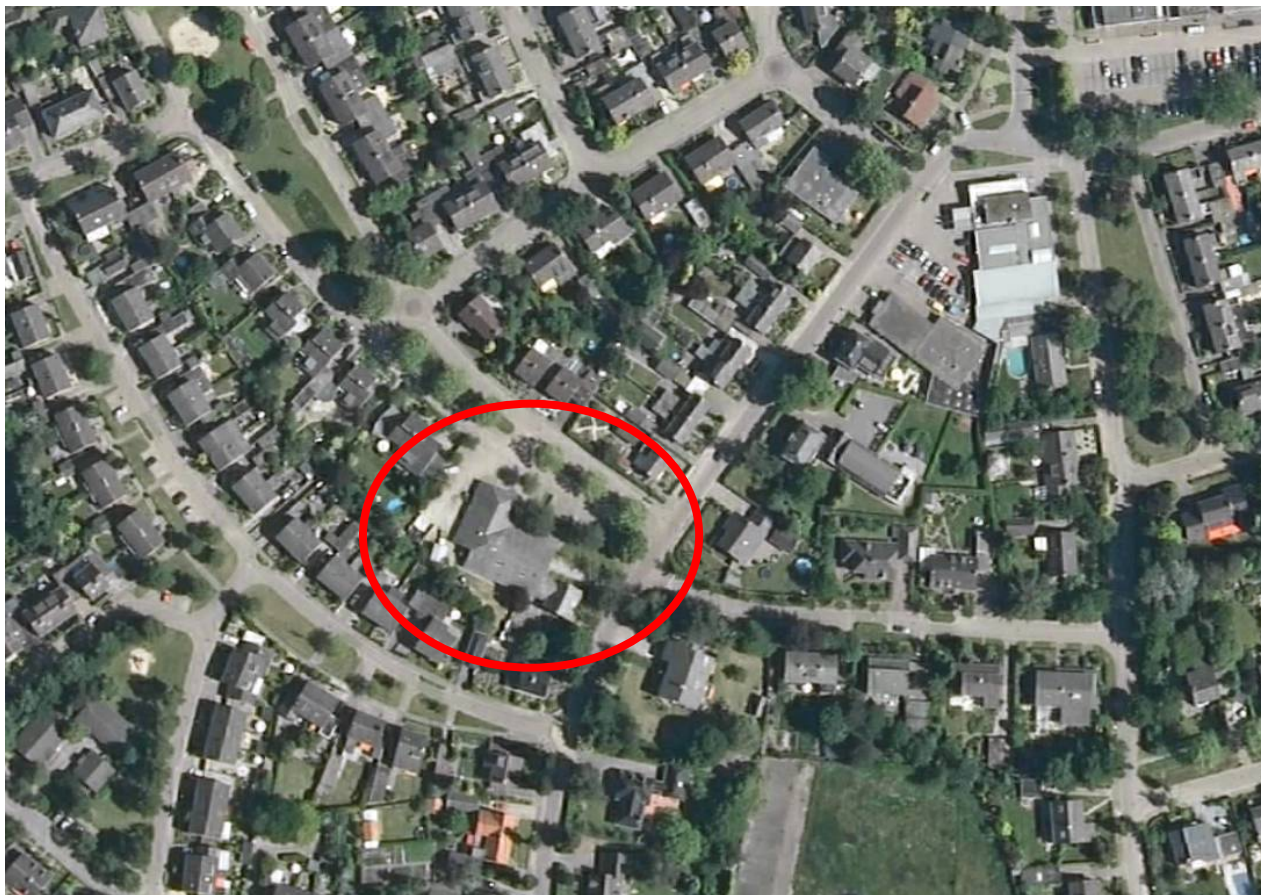
7	Economische uitvoerbaarheid	43
7.1	Inleiding	43
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	43
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.1	Inleiding	45
8.2	Procedure	45

Bijlagen

Onderzoeksresultaten

Nota van zienswijzen

Vaststellingsbesluit



Luchtfoto plangebied (bron: Terradesk)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De afgelopen jaren is er in de gemeente Haaren nauwelijks gebouwd. Een van de belangrijkste gevolgen van te weinig bouwen is dat er al jaren inwoners uit vrijwel alle leeftijdscategorieën uitstromen. Hierdoor is er sprake van een dubbele vergrijzing. Het is van belang dat er woningen gebouwd worden om de woningbouwopgave te halen. Het bouwen van woningen met name voor de doelgroepen starters en senioren is speerpunt van beleid. De gemeenteraad heeft in 2007 het Masterplan Woningbouw vastgesteld. Tevens is er op 29 februari 2008 een overeenkomst gesloten met de provincie Noord-Brabant over de realisering van de woningbouwopgave. De locatie 'Joriskwartier, Helvoirt' is een van de zeven woningbouwlocaties die in het Masterplan woningbouw zijn aangegeven voor realisatie van woningen in de periode 2008 – 2015 in de kern Helvoirt.

De locatie Joriskwartier in Helvoirt ligt aan de westzijde van het dorp bij de kruising van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat. Het betreft de locatie van de voormalige gemeentewerf. De gemeente Haaren ontwikkelt voor heel de gemeente een grote centrale gemeentewerf, brandweerkazerne en milieustraat (GBM) aan de Kantstraat in Haaren. Een uitrukpost voor de brandweer in Helvoirt wordt gerealiseerd op de locatie achter de kerk bij de spoorlijn. Momenteel loopt een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan voor de GBM bij de Raad van State. De beroepszaak wordt medio juli / augustus 2010 behandeld. Dit betekent dat gestart kan worden met de bouw van de GBM op zijn vroegst in oktober 2010. Na realisatie komen de bestaande plekken vrij voor herontwikkeling. Zo ook de locatie van de gemeentewerf in Helvoirt.

Voor de herontwikkeling van de locatie Joriskwartier heeft de gemeenteraad op 15 juli 2010 een 'Integraal Stedenbouwkundig Plan' vastgesteld (*Gemeente Haaren, Joriskwartier Helvoirt, Fase 2: Integraal Stedenbouwkundig Plan, Compositie 5 stedenbouw bv, juni 2010*). Het plan beschrijft alle relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan richt zich op de ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen voor senioren passend binnen de ruimtelijke context van de omgeving. De woningen hebben een ruime patio als privé buitenruimte en daarnaast is er aan de achterzijde een collectieve tuin.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling echter niet mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daar dit bestemmingsplan op een stedenbouwkundig plan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Helvoirt op de kruising van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat. Het betreft de panden Achterstraat 70a en Sint Jorisstraat 1 - 3, kadastraal perceel sectie D nr. 4971 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 3.200 m².

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Joriskwartier, Helvoirt'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke inventarisatie van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 4 betreft de planbeschrijving van de ontwikkeling;
- In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving beschreven;
- In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 wordt tot slot beschreven op welke wijze maatschappelijke toetsing en overleg heeft plaatsgevonden.

Bij deze toelichting van het bestemmingsplan zijn tevens de uitgevoerde onderzoeken als bijlagen toegevoegd.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

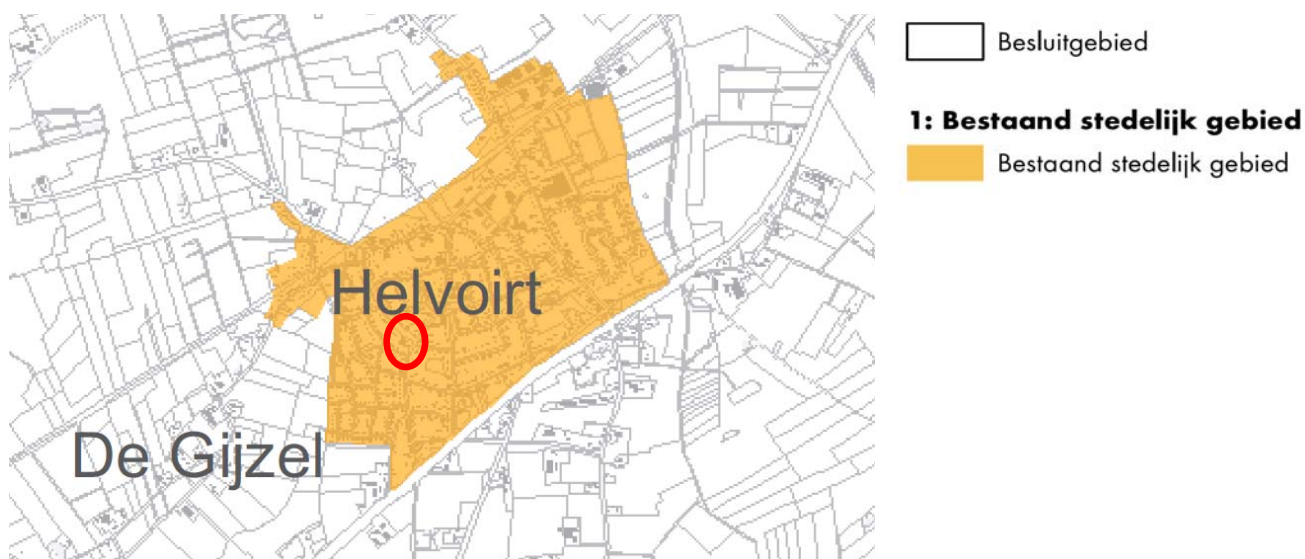
1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Verstedelijking dient met name gezocht te worden binnen aangewezen netwerken en bundelingsgebieden. Het plangebied ligt buiten het Nationaal Stedelijk Netwerk 'Brabant Stad'. Uitgangspunt blijft echter dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk gemaakt wordt betreft een inbreiding in de bestaande bebouwde kom van Helvoirt en past zodanig in het Rijksbeleid.

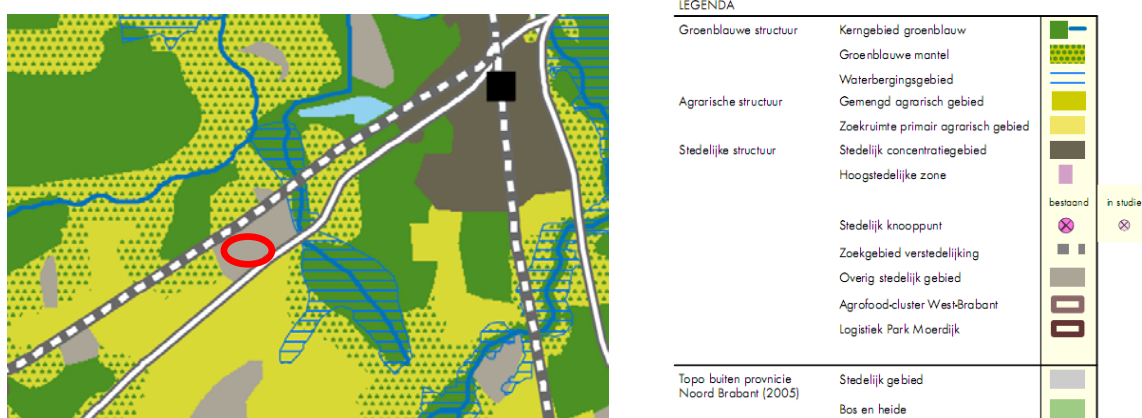


Uitsnede kaart ruimtelijke hoofdstructuur; Interimstructuurvisie provincie Noord-Brabant, 2008



Uitsnede kaart Verordening ruimte fase 1 met aangeduid plangebied.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010



Uitsnede Structurenkaart met globaal weergegeven plangebied. Bron: provincie Noord-Brabant,

Gemeente Haaren

2.3 **Provinciaal beleid**

Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Zuinig ruimtegebruik is in de Interimstructuurvisie één van de belangrijkste beleidslijnen van de provincie Noord-Brabant. Hiermee wil de Provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Ook moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen bieden. De sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

Conclusie plangebied

Onderhavig plan past binnen het beleid uit de Interimstructuurvisie. Binnen de Interimstructuurvisie wordt namelijk aangegeven dat de bestaande ruimte binnen de kernen zoveel mogelijk benut dient te worden. Onderhavig project speelt hier op in door een bestaand perceel binnen het bestaand stedelijk gebied te (her)ontwikkelingen. Onderhavig project kan hierdoor gezien worden als een inbreidingslocatie en tevens is sprake kan een intensivering van de kern Helvoirt.

Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Provinciale Staten op 23 april 2010 vastgestelde Verordening ruimte Noord-Brabant 1^e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat nu is opgenomen in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota.

Conclusie plangebied

Het plangebied Joriskwartier is opgenomen in het bestaand stedelijk gebied van de kern Helvoirt. 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. Woningbouw vormt daarbij een mogelijkheid.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd in de SVRO. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het plangebied Joriskwartier ligt volgens de provinciale Structurenkaart in het overig stedelijk gebied. 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 omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern.

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. Op 29 februari 2008 is er een overeenkomst gesloten met de Provincie Noord-Brabant inzake de realisering van de woningbouwopgave van de gemeente.

Conclusie

Het plangebied Joriskwartier ligt in het overig stedelijk gebied. Herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus gemeente Haaren

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.

De gemeente Haaren is momenteel bezig met een actualisatie van de StructuurvisiePlus.

Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld

De gemeente Haaren sluit aan op de provinciale visie waarbij herstructureren, intensiveren en zuinig ruimtegebruik belangrijke speerpunten vormen. Met het oog hierop moeten inbreidingslocaties dan ook zoveel mogelijk benut worden. De gemeente Haaren hecht er waarde aan dat er sprake is van een evenwichtige bevolkingsopbouw in de gemeente. Bij de te ontwikkelen bouwplannen dient hiermee rekening gehouden te worden. In de StructuurvisiePlus wordt aangegeven dat senioren en starters een belangrijke doelgroep vormen waarvoor gebouwd moet worden.

Conclusie

Onderhavig project wordt niet specifiek genoemd in de StructuurvisiePlus maar is wel passend binnen de beleidsregels. Door het realiseren van woningen voor senioren, de locatie te benutten voor inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en hiermee het intensiveren van het ruimtegebruik wordt aangesloten op de StructuurvisiePlus.

Masterplan Woningbouw

Door de gemeenteraad is in juni 2007 het Masterplan Woningbouw vastgesteld. In het Masterplan is een beleidsanalyse opgenomen waarin geconstateerd wordt dat er sprake is van vergrijzing en een leegloop van jongeren vanuit de gemeente elders naartoe. Hierdoor komt de doorstroming niet op gang. Om deze reden is er meer behoefte aan woningen voor ouderen/senioren en starters.

Met betrekking tot het bouwen binnen de gemeente worden in het Masterplan diverse locaties aangegeven waar ontwikkelingen kunnen plaats vinden. De locatie Joriskwartier is één van deze locaties. Aangegeven wordt dat er sprake is van 7 woningen en dat planning is dat deze in 2011 opgeleverd worden.

Voor Helvoirt wordt een planning aangehouden van in totaal ca. 332 woningen voor de periode tot 2014.

Conclusie

Onderhavig project is passend binnen het Masterplan Woningbouw aangezien de projectlocatie specifiek in het masterplan genoemd wordt als toekomstige ontwikkeling. Tevens wordt aangegeven dat er nadrukkelijk behoefte is aan woningen voor ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling biedt de mogelijkheid om voor deze doelgroepen woningen te realiseren. Tot slot past de ontwikkeling binnen het programma van ca. 332 woningen voor de periode tot 2014.

Overeenkomst provincie Noord-Brabant en gemeente Haaren

De provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren hebben in februari 2008 een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de realisering van de woningbouwopgave in de gemeente Haaren voor de periode tot 1 januari 2020 en de ontwikkeling van het Helvoirts Broek als deeluitwerking van het reconstructieplan De Meierij. Aanleiding van de overeenkomst vormde onder andere de aanhoudende stagnatie van de woningbouw binnen de gemeente.

Voor de realisering van de woningbouwopgave tot 1 januari 2020 is voor de gemeente een plancapaciteit aangegeven van 850 woningen in bestemmingsplannen en een (netto) groei van de woningvoorraad in deze periode van maximaal 650 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een kwalitatief woningbouwprogramma zoals beschreven in het Masterplan Woningbouw en de woonvisie die voortvloeit uit de op te stellen dorpsontwikkelingsplannen. De gemeente zal voorzien in een goede mix van woningen op uitbreidingslocaties en op inbreidingslocaties.

Conclusie

De ontwikkeling van het Joriskwartier 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.

Dorpsontwikkelingsplan Helvoirt

Dit plan dateert van maart 2008 en is opgesteld voor en door de inwoners van Helvoirt. Het dorpsontwikkelingsplan besteedt onder andere aandacht aan 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.

Binnen het dorpsontwikkelingsplan worden voor diverse aspecten verschillende doelen gesteld. Voor het aspect wonen wordt onder andere het volgende doel gesteld; “Het realiseren van een gevarieerd woningbestand met voldoende woningen voor jongeren en ouderen zodat een evenwichtige bevolkingsopbouw kan worden gewaarborgd”.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid uit het dorpsontwikkelingsplan aangezien locatie vernoemd wordt als potentiële ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Daarnaast wordt aangegeven dat er nadrukkelijk behoefte is aan woningen voor ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling biedt de mogelijkheid om voor deze doelgroepen woningen te realiseren.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan (vastgesteld 18 juni 2009) biedt op basis van een analyse beleidsuitgangspunten voor groenstructuren in de dorpen. Helvoirt is een esdorp wat 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. In het Groenbeleidsplan is ook voor de Achterstraat aangegeven dat herstellen van de laanbeplanting van zomereiken wenselijk is. Tevens is ook de groenstructuur van de Sint Jorisstraat als actiepunt opgenomen.

Samenwerken voor vier dorpen 2010 – 2014

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.

Bestemmingsplan ‘Kom Helvoirt’

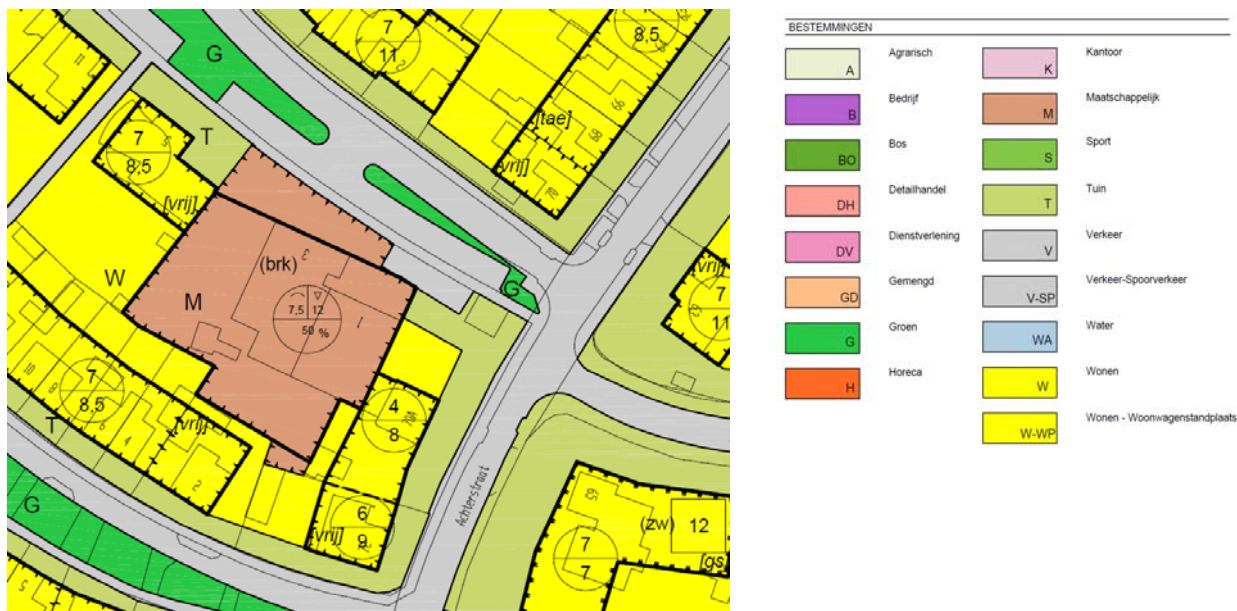
De gemeenteraad van de gemeente Haaren heeft op 3 juni 2010 het bestemmingsplan ‘Kom Helvoirt’ vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn op het plangebied verschillende bestemmingen van toepassing. Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ met de aanduiding ‘brandweerkazerne’. Deze gronden zijn bestemd voor een brandweerkazerne, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht met een maximale goothoogte van 7,5 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd.

De bestaande woning aan de Achterstraat heeft de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuinen’. De gronden zijn bestemd voor een vrijstaande woning met een goothoogte van maximaal 4 meter

en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. De delen van het plangebied aan de Sint Jorisstraat zijn bestemd als 'Verkeer' en 'Groen'.

Conclusie

Onderhavig project is strijdig met het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' aangezien de realisatie van woningen niet past binnen de bestemmingen.



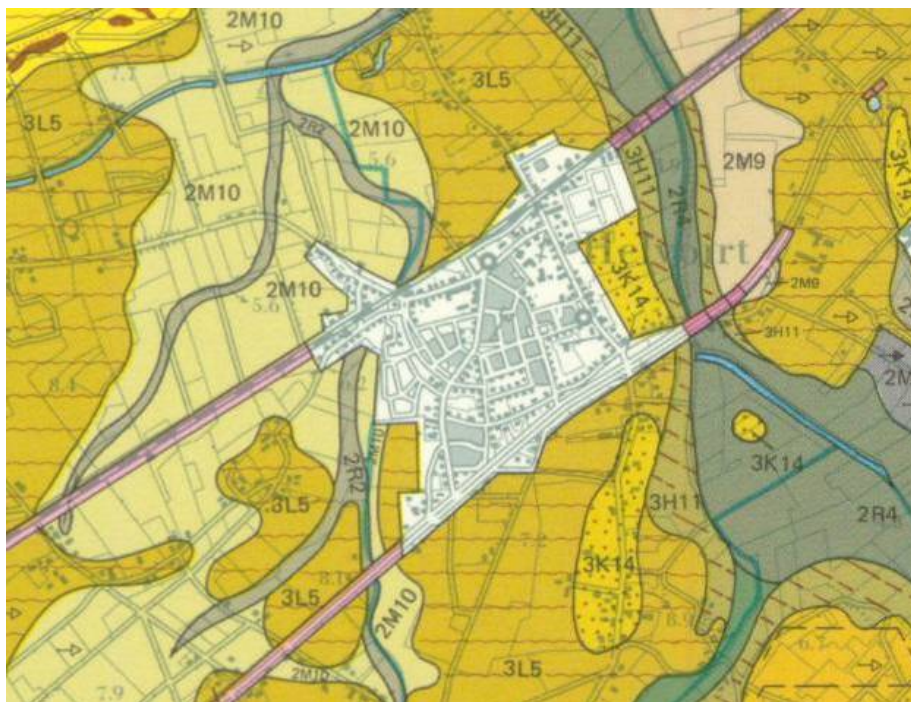
Uitsnede bestemmingsplan 'kom Helvoirt'

2.5 Conclusie beleid

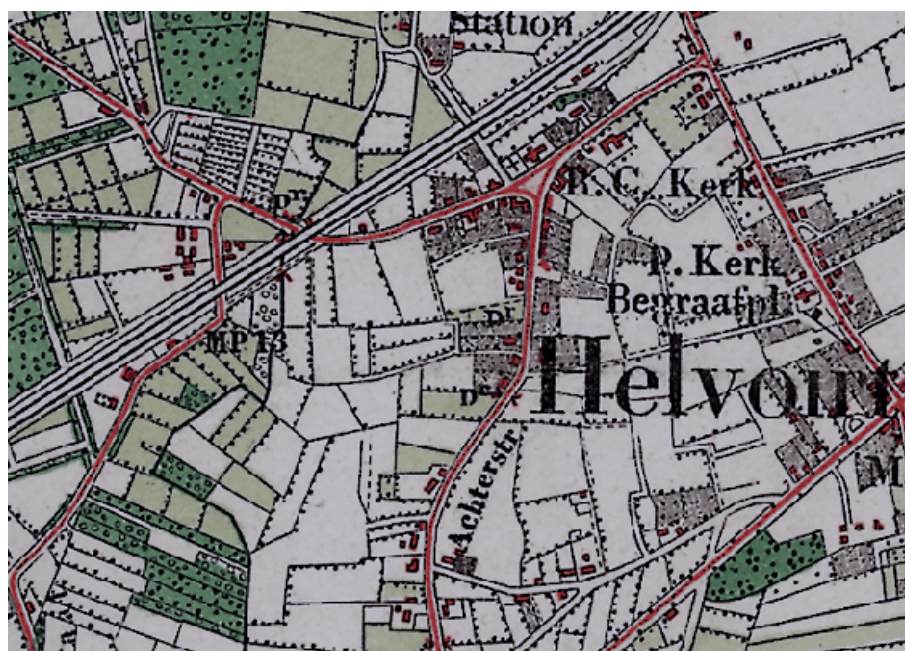
In alle relevante provinciale en gemeentelijke beleidsstukken staat het zuinig ruimtegebruik centraal waarbij de bestaande bebouwde ruimte zo veel mogelijk moet worden benut. De ontwikkeling van het Joriskwartier past volledig binnen deze doelstelling.

De ontwikkeling van woningen in het Joriskwartier beantwoordt aan de woningbehoefte binnen de gemeente en is conform de overeenkomst die gesloten is met de provincie Noord-Brabant inzake de realisering van de woningbouwopgave. Het is speerpunt van beleid om woningen te bouwen voor met name de doelgroepen starters en senioren, zoals aangegeven in het Masterplan Woningbouw, het Dorpsontwikkelingsplan Helvoirt en het coalitieakkoord. Het is van belang dat er woningen gebouwd worden om de woningbouwopgave te halen. De afgelopen jaren is er in de gemeente Haaren nauwelijks gebouwd. Een van de belangrijkste gevolgen van te weinig bouwen is dat er al jaren inwoners uit vrijwel alle leeftijdscategorieën uitstromen. Hierdoor is er sprake van een dubbele vergrijzing. De ontwikkeling van 7 woningen voor senioren in het Joriskwartier past binnen de beleidsdoelstellingen en levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave in Helvoirt.

De ontwikkeling van woningen in het Joriskwartier past niet binnen het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.



Geomorfologische kaart



Historische kaart (1896)

3 Ruimtelijke inventarisatie

3.1 Inleiding

De locatie Joriskwartier ligt aan de westelijke kant van het dorp Helvoirt. Het plangebied ligt op de kruising van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat, twee markante wegen binnen Helvoirt. De Achterstraat betreft één van de karakteristieke linten van Helvoirt. De Sint Jorisstraat is een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van de westelijke nieuwbouwwijk van Helvoirt. De Sint Jorisstraat heeft een lichte kromming met een ruim wegprofiel en een groene middenberm.

In de ruimtelijke inventarisatie wordt ingegaan op verschillende deelaspecten. Vanuit de geomorfologie en de cultuurhistorie wordt de huidige ruimtelijke structuur beschreven.

3.2 Geomorfologie

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 bodemplaat 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 ons land.

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.

3.3 Cultuurhistorie

Helvoirt karakteriseert zich van oudsher als een typische beekdalnederzetting. Dit soort kernen ontstonden toen de kans zich voordeed om beekdalgronden om te zetten in Weidegebieden. De kern Helvoirt is organisch gegroeid als lintdorp in zowel noordzuidelijke richting (de Torenstraat) als in oostelijke richting (De Dijk). Na de middeleeuwen zorgde de bouw van een kerk aan de Torenstraat voor een nieuwe nederzetting. In de 19^e eeuw vestigde zich een secundaire kerknederzetting op de kruising van de Kastanjelaan, Lindelaan en Achterstraat. De gunstige ligging van de nederzetting op de kruising van belangrijke routes uitte zich in een forse uitbreiding van de bebouwing aan de historische linten. Na de jaren '50 van de vorige eeuw heeft de kern zich ontwikkeld in westelijke en oostelijke richting tot aan de Raamse Loop en het beekdal van de Broekleij.

Het plangebied Joriskwartier vormt onderdeel van de lintbebouwing aan de Achterstraat. Op de historische kaart uit 1896 is te zien dat er aan het lint verschil is in dichtheid van de bebouwing en de beleving van open- en beslotenheid.



3.4 Verkeer

Het plangebied ligt op de kruising van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat. Beide wegen hebben binnen de kern Helvoirt een functie voor de ontsluiting van het dorp en de achterliggende woongebieden. De Achterstraat heeft een rechtstreekse aansluiting op de N65.

De Achterstraat heeft een kenmerkend wegprofiel van een oud lint. De Sint Jorisstraat heeft een lichte kromming met een ruim wegprofiel en een groene middenberm. Het is een breed wegprofiel dat zich versmalt bij het plangebied en de aansluiting met de Achterstraat.

3.5 Bebouwing en beeldkwaliteit

De bebouwing aan de Achterstraat betreft gevarieerde lintbebouwing. Oude (voormalige) boerderijen en woonhuizen worden afgewisseld met nieuwere invullingen. De bebouwing betreft overwegend vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. De woningen hebben een 'dorpse' uitstraling en zijn veelal opgetrokken in baksteen en gebakken pannen. De woningen hebben een eenvoudige bouwmassa (rechthoekig) en een heldere kapvorm (zadeldak of mansardedak). Aan de overzijde van het plangebied is recent nieuwbouw gerealiseerd in twee bouwlagen zonder kap. Het betreft hier een woonvorm met begeleid wonen. Het gebouw kent een moderne vormgeving en een strakke detaillering waarbij in de geleding van de bouwmassa en het materiaalgebruik aansluiting is gezocht met de lintbebouwing. De Achterstraat vormt in de welstandsnota onderdeel van 'H1.2 Beekdalnederzetting – uitloper' en heeft welstandsniveau 2. Aangegeven wordt in de welstandsnota dat de dynamiek in deze gebieden relatief hoog is. Omdat in deze gemengde gebieden nog veel traditionele historische bebouwing staat (waaronder (langgevel)boerderijen) met een relatief hoge cultuurhistorische waarde is extra aandacht voor welstand in deze gebieden gewenst.

De bebouwing aan de Sint Jorisstraat vormt onderdeel van het nieuwe woongebied van Helvoirt dat in de jaren 70 van de vorige eeuw is gerealiseerd. Het woongebied kent een ruime opzet waarvan de Sint Jorisstraat een belangrijke drager vormt. De woningen aan de Sint Jorisstraat betreffen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in één en twee bouwlagen met kap. De woningen aan de Sint Jorisstraat vormen in de welstandsnota onderdeel van 'W1.2 Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (1945 – 1980)' waarvoor een welstandsniveau geldt van 3.

De huidige bebouwing van het plangebied betreft een grote opslaghal aan de Sint Jorisstraat en een woonhuis aan de Achterstraat. Het woonhuis past in de karakteristiek van de lintbebouwing aan de Achterstraat. De opslaghal vormt een grootschalig en afwijkend element aan de Sint Jorisstraat. Echter door de vormgeving als schuur heeft het een landelijke uitstraling en kan het gezien worden als element in het lint van de Achterstraat.



3.6 Groen

In het plangebied en de directe omgeving zijn diverse bomen aanwezig die onderdeel uit maken van de groenstructuur van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat. De bomen zijn geïnventariseerd en ingemeten. Het betreft verschillende soorten die in de voortuin van de woning zijn gesitueerd (esdoorn, linde, eik). De bomen staan niet in de openbare ruimte maar op het te ontwikkelen perceel. Ze zijn in het straatbeeld echter wel beeldbepalend door de grote omvang. In de groene middenberm van de Sint Jorisstraat staan platanen.



Ruimtelijke structuur plangebied

4 Planbeschrijving

4.1 Kansen en knelpunten

Er zijn diverse kansen voor de ontwikkeling van het plangebied. De Achterstraat en de Sint Jorisstraat zijn beide straten met kwaliteiten. Voor de Achterstraat is het de kenmerkende gevarieerde lintbebouwing, voor de Sint Jorisstraat het ruime profiel met groene middenberm. Daarnaast vormen de aanwezige bomen in en om het plangebied een belangrijke kwaliteit. Ze vormen niet alleen een belangrijke groenkwaliteit in het plangebied zelf maar zijn ook beeldbepalend voor het straatbeeld.

Herontwikkeling van het plangebied biedt mogelijkheden om de kwaliteiten verder te versterken. Binnen het plangebied kunnen de bebouwingslijnen van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat verder worden gecontinueerd. Het betreft het realiseren van woningen in de rooilijn van beide wegen en hiermee het afronden van het bouwblok. De primaire oriëntatie van de woningen is gericht op de Achterstraat, de secundaire oriëntatie op de Sint Jorisstraat. Het profiel van de Sint Jorisstraat en de groenstructuur wordt doorgetrokken tot aan de Achterstraat. De platanen in de groene middenberm van de Sint Jorisstraat moeten behouden blijven. De diverse bomen in het plangebied die beeldbepalend zijn in het straatbeeld moet zoveel mogelijk behouden blijven.

Bij de herontwikkeling moeten de mogelijkheden onderzocht worden om het afwijkende woningtype (aaneengebouwd patiowoning) ruimtelijk in te passen in de open verkaveling met vrijstaande woningen. Dit betreft zowel de geleding en plaatsing van de bouwmassa's als de vormgeving en beeldkwaliteit van de woningen. Tevens biedt het woningtype mogelijkheden voor een bijzondere invulling van het achterterrein. De percelen van de woningen inclusief de patiotuin zullen niet de volledige diepte van het perceel beslaan. Hiermee blijft er ruimte over voor een gezamenlijke buitenruimte / tuin.

4.2 Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling van het plangebied richt zich op de ontwikkeling van woningen voor senioren passend binnen de ruimtelijke context van de omgeving. Het betreft de ontwikkeling van 3 patiowoningen gesitueerd aan de Achterstraat en 4 patiowoningen gesitueerd aan de Sint Jorisstraat. De woningen worden ruimtelijk ingevoegd in de bebouwingslijn van de twee straten. De nieuwe invulling betekent op deze wijze een continuering en versterking van de bestaande ruimtelijke structuur. Door een geleding in hoofdmassa en lagere uitbouw wordt in de schaal en maat van de woningen aangesloten op de historische lintbebouwing van de Achterstraat en de vrijstaande woningen in de Sint Jorisstraat.

De woningen zijn verschillend van omvang. Aan de Achterstraat zijn de woningen en de kavels groter dan aan de Sint Jorisstraat. Binnen het plan levert dit woningen op in twee verschillende prijscategorieën waardoor de woningen geschikt zijn voor senioren met verschillende woonwensen. Het betreft de ontwikkeling van 'nultreden-woningen' met een volledig woonprogramma op de begane grond (inclusief slaapkamer en badkamer). Daarnaast wordt binnen de hoofdmassa een tweede bouwlaag gerealiseerd als dakopbouw met de mogelijkheid voor extra (slaap)kamers.



Stedenbouwkundig model Joriskwartier

De woningen hebben een ruime patio als privé buitenruimte. Daarnaast is er aan de achterzijde van de woningen een collectieve tuin, in eigendom bij de woningen. Het betreft een afgesloten binnentuin waar de bewoners in gezamenlijk overleg de inrichting kunnen bepalen en het onderhoud kunnen regelen. Het biedt ruimte voor bloemperken, moestuin, een jeu de boulesbaan, bankjes, speeltoestellen voor (klein)-kinderen, etc.

Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de inpassing van bestaande bomen. Dit is een belangrijk uitgangspunt omdat de bomen in en vlakbij het perceel het groene straatbeeld van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat mede bepalen. De platanen in de middenberm van de Sint Jorisstraat blijven behouden. Tevens blijven enkele bomen aan de Achterstraat behouden. Het betreft een linde, een esdoorn en een eik. Voor de ontwikkeling van de woningen kunnen niet alle bomen behouden blijven. Wel kan gekeken worden naar de mogelijkheid van het verplaatsen van bomen naar de binnentuin.

4.3 Uitgangspunten planontwikkeling

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- ruimtelijk inpassen van de woningen in de bebouwingsstructuur van de Achtersstraat en de Sint Jorisstraat;
- 3 patiowoningen situeren aan de Achterstraat, 4 patiowoningen situeren aan de Sint Jorisstraat;
- de platanen in de middenberm van de Sint Jorisstraat behouden;
- de bomen aan de Achtersstraat zoveel mogelijk behouden, indien mogelijk bomen verplaatsen naar de binnentuin;
- realiseren van een collectieve binnentuin, in eigendom bij de woningen.

Programmatische eisen woningbouw:

- realiseren van woningen voor senioren: nultreden-woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond (inclusief slaapkamer en badkamer);
- de woningen realiseren in de middeldure categorie (€ 220.000,- tot € 330.000,-);
- twee type patiowoningen realiseren in twee prijs categorieën waardoor woningen geschikt zijn voor senioren met verschillende woonwensen: de woningen en kavels aan de Achterstraat zijn iets groter dan aan de Sint Jorisstraat (percelen Achterstraat circa 240 m², Sint Jorisstraat ca 200 m²);
- de woningen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Verkeersstructuur (inclusief parkeren):

- de woningen hebben een opstelplaats gecombineerd met carport en/of garage op eigen terrein;
- de inritten bij de woningen zijn nodig, verder heeft de ontwikkeling geen invloed op de straatprofielen van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat;
- aan de ventweg van de Sint Jorisstraat kunnen parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor bezoekers;
- voor het gebied gelden de volgende parkeernormen (normen volgens de GVVP Haaren):

o woning goedkoop	1,7 parkeerplaats per woning
o woning middelduur	1,8 parkeerplaats per woning
o woning duur	2,0 parkeerplaats per woning

Beeldkwaliteit Joriskwartier	
Plaatsing	- patiowoningen situeren in een strakke rooilijn aansluitend op de algemeen voorkomende rooilijn in de straat; - 3 patiowoningen situeren aan de Achterstraat, 4 patiowoningen situeren aan de Sint Jorisstraat; - woningen geschakeld situeren met onderscheid tussen de hoofdmassa en een lagere terugliggende aanbouw; - een sterke samenhang van de woningen door ritmiek en herhaling waarbij op kleine onderdelen de individuele woning zich kan onderscheiden (bv. vormgeving entree, erker of dakkapel); - bij iedere woning een opstelplaats voor de auto realiseren met eventueel een carport of garage.
Massa en vorm	- traditionele enkelvoudige massa's van hoofdmassa en aanbouw; - hoofdmassa realiseren in één bouwlaag met een zadeldak (goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 7 meter); - aanbouw realiseren in één bouwlaag zonder kap (goothoogte maximaal 3 meter); - woningen situeren in langsrichting met nokrichting zadeldak parallel aan de weg, nokrichting in Sint Jorisstraat eventueel haaks op de weg.
Gevelkarakteristiek	- traditionele dorpse architectuur, aansluitend op de beeldkwaliteit van de lintbebouwing in Helvoirt; - evenwichtige geleding van horizontale en verticale lijnen in de gevel; - maatverhoudingen van open en gesloten vlakken: traditioneel; - gerichtheid van de woningen op de openbare ruimte en op de gezamenlijke binnentuin.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	- gevels in metselwerk met baksteen, kleur: rood – bruin; - daken met keramische dakpannen, kleur: blauw – grijs (niet verglaasd); - kozijnen, deuren en ramen zijn van hout, geschilderd in traditionele tinten als crémewit, donkergroen en/of donkerblauw; - traditionele toepassing van decoraties en ornamenten.
Erfafscheidingen	- voorzijde woningen: lage groene erfafscheiding bv. beukenhaag; - achterzijde woningen: hoge halfopen erfafscheiding (bv. door begroeid raster of houten lamellen) zodat zicht wordt behouden op de binnentuin, erfafscheiding mee-ontwerpen met het architectonisch ontwerp van de woningen; - afscheiding binnentuin: aandacht voor de afscheiding van de tuinen van aangrenzende percelen (bv. hekwerk gecombineerd met een haag of struiken), afscheiding mee-ontwerpen met de inrichting van de binnentuin.

Voor de ontwikkeling van 7 middeldure patiowoningen zijn er 12,6 parkeerplaatsen nodig (7 x 1,8). Alle woningen hebben een opstelplaats voor een auto op eigen terrein (gecombineerd met carport en/of garage). Er kunnen 5 á 6 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Sint Jorisstraat. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernorm.

Inrichting buitenruimte

- behoudens inritten bij de woningen heeft de ontwikkeling geen invloed op de inrichting van de Achterstraat en de Sint Jorisstraat;
- parkeerplaatsen voor bezoekers aan de Sint Jorisstraat inrichten conform eisen van de gemeente Haaren en in de omgeving voorkomende materialisering en detaillering;
- collectieve binnentuin inrichten en onderhouden door de bewoners;

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van de woningen wordt uitgegaan van een traditionele dorpse architectuur. In beeldkwaliteit dient aangesloten te worden op de kenmerken van de woningen in het lint van de Achterstraat. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het situeren van de woningen in een strakke rooilijn, het realiseren van een kap en het gebruiken van traditionele en natuurlijke materialen en detaillering. Door aansluiting te maken op de traditionele dorpse architectuur wordt het lint versterkt. Deze versterking van het lint draagt er aan bij dat de woningen aan de overzijde in het Waterkwartier een bijzonder element blijven vormen in het lint.

De eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn aangegeven in de tabel. De foto's betreffen referentiebeelden ter illustratie van de beoogde beeldkwaliteit. Beelden zijn aangegeven voor de woningen, een erfafscheiding met houten lamellen en een sfeerbeeld voor de binnentuin.



5 Milieutechnische aspecten

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam gebied dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed werk- en leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Geluid

Voor het plangebied is een akoestische onderzoek wegverkeer verricht (*AGEL Adviseurs, Akoestisch onderzoek wegverkeer plangebied "Joriskwartier" te Helvoirt, 11 mei 2010*). De geluidbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie 1.50. De verkeersgegevens zijn aangeleverd door de gemeente Haaren.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de geluidzone van een weg. De Achterstraat en Sint Jorisstraat bevinden zich op korte afstand van het plangebied. Teneinde de akoestische situatie goed te kunnen beoordelen is de geluidbelasting ten gevolge van deze straten wel berekend en indicatief getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de woningen evenwijdig aan de Achterstraat wordt als gevolg van het verkeer op de Achterstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 7 dB overschreden. Het verkeer op de Achterstraat veroorzaakt ter plaatse van de woningen evenwijdig aan de Sint Jorisstraat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het verkeer op de Sint Jorisstraat veroorzaakt ter plaatse van geen van de woningen een overschrijding. Aangezien het geen gezoneerde wegen betreft is het niet noodzakelijk een hoger waarde vast te stellen.

De kwaliteit van de akoestische omgeving kan worden beoordeeld als matig tot goed.

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel kan gesteld worden dat extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn bij de voor- en zijgevels van vrijwel alle woningen. De achtergevel dient te voldoen aan de minimale eis voor de geluidwering van 20 dB.

Op de woningen evenwijdig aan de Achterstraat is het criterium van een geluidluwe gevel van toepassing. De achtergevels van deze woningen kunnen worden aangemerkt als geluidluw.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

AGEL Adviseurs heeft onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering (*AGEL Adviseurs, Milieuonderzoek zonering bedrijven, externe veiligheid e.a. plangebied "Joriskwartier" te Helvoirt, 12 mei 2010*). Voor het onderzoek is uitgegaan van de gebiedsontwikkelingen rustige

woonwijk zoals deze genoemd is in de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009”.

Voor 5 milieubelastende activiteiten zijn op basis van de door de gemeente Haaren beschikbaar gestelde informatie in combinatie met een beoordeling van de plaatselijke omstandigheden, de richtafstanden behorende bij de activiteiten in beeld gebracht. Bij dit onderzoek is met name gekeken naar de aard van de activiteiten en de ruimtelijke aspecten die voor de bedrijfsvoering van het bedrijf relevant kunnen zijn.

Uit de beoordeling van de nabij gelegen milieubelastende activiteiten blijkt dat deze gelegen zijn op een afstand variërend van 50 tot 125 meter. De omvang van de activiteiten varieert van categorie 1 t/m 3.1 en zijn gelegen binnen de directe nabijheid van reeds bestaande woningen. Deze bestaande woningen kunnen aangemerkt worden als maatgevend voor de beschikbare milieuruimte van deze milieubelastende activiteiten.

Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen beperkingen geeft aan de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. De uitwerking van de planontwikkeling is zodanig dat aan bedrijven in de omgeving voldoende zekerheid geboden kan worden dat de bedrijfsvoering duurzaam voortgezet kan worden binnen de als algemeen geachte aanvaardbare voorwaarden. Daarnaast is er van deze bedrijven geen nadelige milieubelasting te verwachten waarbij sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Voor geen enkele bedrijfslocatie loopt de maximale richtafstand over een bouwvlak van een woonbestemming van het plangebied.

Concluderend kan worden gesteld dat de omliggende bestemmingen niet van invloed zijn op de voorziene planontwikkeling.

5.4 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (*AGEL Adviseurs, Verkennend Bodemonderzoek “Joriskwartier” te Helvoirt, 2 november 2009*). Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn.

Resultaten vooronderzoek en veldwerkzaamheden

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is één verdachte deellocatie (uitpandige zoutopslag) aanwezig. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt het overige gedeelte van de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn bij diverse boringen sporen met puin aangetroffen. Er zijn visueel geen asbest verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Resultaten grond en grondwater

Uitpandige zoutopslag

In de bovengrond is geen verhoogd gehalte cyanide (vrij, complex en totaal) aangetoond. In de bovengrond is oplosbaar chloride in lichte mate aanwezig. In het grondwater overschrijdt het gehalte aan cyanide complex de tussenwaarde.

Overig terrein

In de bovengrond zijn zink en PAK (10 VROM) licht verhoogd aanwezig. In de ondergrond is kwik licht verhoogd aanwezig. In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium en nikkel de betreffende streefwaarden. Aangaande de overige onderzochte stoffen zijn in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden aangetoond.

Consequenties

Bij het chemisch onderzoek is ter plaatse van de verdachte deellocatie een verontreiniging met cyanide complex in het grondwater aangetoond, in een concentratie die de tussenwaarde overschrijdt. Dit betekent dat er op basis van de Wet bodembescherming een noodzaak bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Gezien de resultaten van het onderzoek is het onderzochte terrein(deel) niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Aanvulling verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van een matig verhoogd gehalte aan cyanide complex in het grondwater uit peilbuis 102 is een herbemonstering uitgevoerd (*Agel Adviseurs, aanvulling rapportage bodemonderzoek "Joriskwartier" te Helvoirt, , 1 juli 2010*). De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van de herbemonstering wijken niet noemenswaardig af van de aangetoonde waarden tijdens het verkennend bodemonderzoek. Bij de herbemonstering is een gehalte aan cyanide complex (31 µg/liter) aangetoond dat de waarde voor nader onderzoek niet overschrijdt. Het aangetoonde gehalte aan cyanide complex bij het verkennend bodemonderzoek wordt derhalve verworpen. Geconcludeerd kan worden dat er geen reden is tot het verrichten van aanvullend grondwateronderzoek en dat er ten aanzien van de bodem geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het gebied.

5.5 Flora en fauna

Er is een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet door AGEL Adviseurs (*AGEL Adviseurs, Quickscan Flora- en Faunawet plangebied "Joriskwartier" te Helvoirt, 12 mei 2010*). Uit de quickscan komen onderstaande conclusies en aanbevelingen naar voren.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een natuurgebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op een afstand van ten minste 2 kilometer ten noordwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Dit Natura 2000-gebieden bestaat uit een aanwijzing als een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied- en/of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde gebieden liggen op een afstand van ten minste 400 meter ten noordwesten van het plangebied en maken onderdeel uit van natuurgebiedplannen van de provincie Noord-Brabant. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied 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 geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen, een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van de Flora- en Faunawet zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen beschermd. Indien de verblijfplaatsen van deze vleermuizen in het kader van de planontwikkeling worden bedreigd, is ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk, aangezien deze soorten tevens voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Daarmee behoren deze soorten tot de zwaarst beschermde categorie in de Flora- en Faunawet. In het plangebied zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek geen verblijfsplaatsen aangetroffen. Ontheffing van de Flora- en Faunawet en compensatie is op basis van huidige gegevens daarom niet noodzakelijk.

Mocht in een later stadium de aanwezigheid van deze soort wijzigen, dan dient nogmaals onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid conform het vleermuizenprotocol en moet ontheffing van de Flora- en Faunawet worden aangevraagd en moet compensatie worden uitgewerkt.

Het plangebied maakt zeer waarschijnlijk deel uit van een fourageergebied voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt door de ingreep mogelijk in kwaliteit af. Gezien de inrichting van het wijkje, behoud lijnstructuren, aanplant nieuwe bomen/struiken zijn negatieve effecten op populatieniveau niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Met uitzondering op de vogels met een vaste verblijfsplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze zijn echter niet waargenomen in het plangebied.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op de flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.6 Waterhuishouding

AGEL Adviseurs heeft een watertoets uitgevoerd (*AGEL Adviseurs, Watertoets plangebied "Joriskwartier" te Helvoirt, 3 juni 2010*). In dit onderzoek wordt, op basis van de huidige beleidsvormen, de inventarisatie van het plangebied en de uitvoering van praktijkproeven op locatie (infiltratieonderzoeken, grondboringen) een inrichtingsadvies gegeven voor de verwerking van regen- en huishoudelijk afvalwater.

De bestaande locatie omvat een brandweerkazerne en een woning. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.763 m², hiervan is een groot gedeelte verhard. Het plangebied heeft een maaiveldhoogte van circa 7,00m + N.A.P.

In de nabije omgeving van het plangebied is geen 'open' water aanwezig, de dichtstbijzijnde hoofdwaterloop (Raamse Loop) bevindt zich op respectievelijk 260 m afstand. Het plangebied is niet gelegen in een attentie- en beschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied of een gebied waar reconstructieplannen voor gelden.

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Haaren.

Voor de nieuwbouw dient conform de Wet op de ruimtelijke ordening altijd een waterparagraaf opgesteld te worden. Uitgangspunt bij deze waterparagraaf zijn de "Algemene inrichtingseisen nieuwbouw m.b.t. Riolering en Water gemeente Haaren" beschreven in het VGRP en het "hydrologisch neutraal ontwikkelen" principe, conform de richtlijnen van waterschap de Dommel. Ten behoeve van een gewenste afstemming heeft AGEL Adviseurs (telefonisch/mail) overleg gevoerd met het waterschap De Dommel en de gemeente Haaren. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat:

- Het gemeentelijk beleid uitgaat van 30 mm berging van de volledige verharding binnen het plangebied, dus niet alleen van de toename in verhard oppervlak. De verharding in de huidige situatie mag er niet bij worden betrokken;
- De RWA leidingen van de woningen aangesloten dienen te worden op de infiltratie/bergingsvoorziening;
- Praktisch gezien alleen berging in kratten mogelijk is, uitgaande van 3 rijen kratten achter de Sint Jorisstraat zou 30 mm kunnen worden geborgen;
- Er dient gebruik te worden gemaakt van inspecteerbare kratten;
- Dat de infiltratiekratten een minimale dekking nodig hebben van 0,60 m;
- Het mogelijk is een escape aan te leggen middels een dichte leiding met beperkte diameter naar het openbaar gebied aan de noordkant van het plan;
- De escape dient uitgevoerd te worden als normale put met een roosterdeksel;
- De voorkeur van de gemeente uitgaat naar kratten op 1 locatie vanuit beheerootpunt. Dit houdt in dat de kratten achter de Sint Jorisstraat wel bereikbaar dienen te zijn voor een kraantje/onderhoudsploeg;
- De DWA afvoer in de Sint Jorisstraat aangesloten dient te worden via een parallelriool (200 mm) op put 211288. Woningen aan de Achterstraat kunnen direct worden aangesloten op de bestaande leiding.

Op basis van de verkregen k-waarden m.b.t. het infiltratieonderzoek, de grondwaterstand, de waargenomen bodemsamenstelling en de uitgevoerde zeefkromme blijkt dat infiltreren mogelijk is met toepassingen van extra maatregelen.

Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek en de resultaten van de zeefkromme blijkt dat de doorlatendheid van de bodem op 1,50 m-mv. ter hoogte van de planontwikkeling slechts is. Deze slechte doorlatendheid wordt veroorzaakt door de aanwezige leemlagen.

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. In de toekomstige situatie bedraagt het verharde oppervlak 1.549 m². Reeds is aangegeven dat de verharding in de huidige situatie niet mag

worden betrokken in de berekening van het waterbezwaar. Er wordt dan ook alleen gerekend met de toekomstige verharding van 1.549 m², op basis van een bergingseis conform het VGRP (30 mm) resulteert dit in een waterbezwaar van ca. 47 m³. Op basis van de HNO-Tool van waterschap de Dommel bedraagt het waterbezwaar uitgaande van de toekomstige verharding van 1.549 m² in een T=10 situatie 62 m³ en in een T=100 situatie 80 m³.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat de regenwatervoorziening gedimensioneerd dient te worden op basis van het waterbezwaar berekend conform de eisen beschreven in het VGRP. Ten behoeve van de dimensionering van de regenwatervoorziening wordt dus uitgegaan van een waterbezwaar van 47 m³.

Praktisch gezien is alleen verwerking van regenwater middels infiltratie/berging in kratten mogelijk. Infiltratiekratten zijn rechthoekige kratten en zijn grotendeels hol. De wanden van de kratten bestaan uit PVC, PP of HDPE. Het regenwater wordt naar de holle ruimte van het element geleid en daar gebufferd. Van daaruit kan het vervolgens langzaam infiltreren in de bodem. Om het infiltratie-element wordt een filterdoek aangebracht om te voorkomen dat zand naar binnen treedt. Aangegeven is dat het krattensysteem een dekking nodig heeft van 0,6 m. Het krattensysteem dient gedimensioneerd te worden op de totale hoeveelheid regenwater (ca. 47 m³).

Een voorbeeld van een krattensysteem is de "Wavin Q-bic kunststof units" met een bruto capaciteit van 0,41 m³ per unit. Voor 47 m³ zijn circa 115 units benodigd. Per krat is er 0,72 m² nodig, dit resulteert in een oppervlakte van 83 m² (0,72 m² x 115 units) in een enkellaags systeem.

Ter hoogte van de infiltratie/bergingskratten dienen ten behoeve van het vergroten van de infiltratiecapaciteit de storende leemlagen en – banken te worden verwijderd en grondverbetering te worden toegepast. Op basis van de diverse boringen voor het bepalen van de bodemopbouw is bepaald dat er leem aanwezig is tussen 1,00 m-mv en 2,50 m-mv. Op basis van een benodigd oppervlak aan kratten van ca. 83 m² en een dikte van het leempakket van 1,5 m dient er dus ca. 125 m³ aan grondverbetering te worden toegepast. Een tweede optie is het doorboren van de leemlagen, op deze wijze ontstaan er 'gaten' in het leempakket waardoor het regenwater vanuit het krattensysteem de verdere ondergrond in kan infiltreren. De voorkeur gaat uit naar het verwijderen van de leemlagen.

De voorkeur gaat uit naar een krattensysteem bestaande uit een strook van drie rijen kratten welke gepositioneerd dient te worden achter de percelen grenzend aan de Sint Jorisstraat. In verband met het benodigd oppervlak is er echter voor gekozen 4 rijen kratten toe te passen. Indien uitgegaan wordt van 3 rijen komt het krattensysteem gedeeltelijk onder de percelen aan de Achterstraat te liggen. Dit is niet praktisch vanuit beheeroogpunt.

Het zojuist beschreven krattensysteem kan ook worden uitgevoerd als buffervoorziening. De voorziening zal in dezelfde opbouw en omvang worden uitgevoerd, alleen zal er geen filterdoek worden aangebracht rondom de units maar een geomembraam welke de units waterdicht maakt.

Wanneer er wordt gebufferd dan zal al het regenwater vertraagd afgevoerd (knijpvoorziening) dienen te worden naar het gemeentelijk riool, dit mede i.v.m. afwezigheid van 'open' water. Het krattensysteem zal tevens voorzien dienen te worden van noodoverlaat, conform de eisen vanuit de gemeente. Deze voorziening zal alleen inwerking treden bij pieksituatie, wanneer het krattensysteem 'vol' is. Dit ter voorkoming van water op straat.

Op basis van een maaiveldniveau van 7,00 m+ N.A.P. ter hoogte van de groenvoorziening waar het krattensysteem wordt gesitueerd, een indicatieve hoogste grondwaterstand van 5,63 m+ NAP en een dekking van 0,60 m-mv. is er een beschikbare infiltratieschijf aanwezig van 0,77 m. Op basis van de indicatief vastgestelde hoogste grondwaterstand in het plangebied van 1,37 m-mv (5,63m+ NAP bij een gemiddeld maaiveldniveau van 7,00m+ NAP) en de vastgestelde normen dient de weg-as op minimaal 6,33m+ NAP te worden aangelegd. Het vloerpeil van de woningen komt daarmee op minimaal 6,53m+ NAP.

Het huidige bouwpeil van 7,18m+ NAP en de kruinpeil van 6,87m+ NAP van de Sint Jorisstraat voldoen ruim aan de normering. Wanneer er door de toekomstige ontwikkeling geen wijzigingen plaatsen vinden in de weg- en bouwpeilen dan voldoet de planvorming ruim aan de normering.

Het nieuwe DWA stelsel dient te worden gedimensioneerd op een gebruikersvolume van 2,1 m³/dag. Het DWA-stelsel in de Sint Jorisstraat dient middels een parallelriool (rond 200 mm) aangesloten te worden op bestaande put 211288. De nieuwbouwwoningen aan de Achterstraat kunnen direct worden aangesloten op de bestaande leiding.

5.7 Archeologie

Archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv heeft in oktober 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd door middel van boringen (*Becker & Van de Graaf bv, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase projectlocatie Joriskwartier Achterstraat 70a te Helvoirt, gemeente Haaren, B&G rapport 813 versie 1.1 (herziene concept), oktober 2009*). Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Tijdens het booronderzoek zijn 5 boringen gezet.

Uit met name het veldonderzoek blijkt dat het plangebied vermoedelijk een relatief vochtige landschappelijke ligging kende. Vanaf een diepte van circa 100 cm zijn in alle boringen leemlagen waar genomen, die sterk roesthoudend zijn. De top van het pakket leem is echter verstoord geraakt. Door de versterking van de bodemopbouw, mede veroorzaakt door de aanleg van de huidige bebouwing, zijn waarschijnlijk ook alle archeologische waarden die mogelijk in het plangebied voorkwamen verstoord geraakt. Dit geldt eveneens voor de huizen (en mogelijke voorgangers ervan) die op de Minuutplan zijn waargenomen tijdens het bureauonderzoek. De archeologische verwachting voor de aanwezigheid van (onverstoorde) archeologische waarden in het plangebied is daarom laag voor alle mogelijke archeologische perioden. Hierom wordt in het onderzoek geadviseerd dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Op basis van het onderzoek is een selectieadvies archeologische monumentenzorg uitgebracht (*Gemeente 's-Hertogenbosch afdeling SO/BAM, Gemeente Haaren Selectieadvies (definitief) archeologische monumentenzorg, d.d. 15 maart 2010*). Het advies geeft aan dat het onderzoeksrapport voldoende informatie biedt om tot een selectieadvies te komen. Geadviseerd wordt aan de gemeente Haaren om in te stemmen met het geformuleerde advies van Becker & Van de Graaf bv om geen aanvullend onderzoek uit te (laten) voeren.

Het College van B&W van de gemeente Haaren (bevoegd gezag) heeft op 23 maart 2010 besloten in te stemmen met het selectieadvies archeologische monumentenzorg en geen aanvullend onderzoek te laten uitvoeren.

5.8 Externe veiligheid

Onderzoek naar externe veiligheid is uitgevoerd om in beeld te brengen of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het algemene rijksbeleid (*AGEL Adviseurs, Milieuonderzoek zonering bedrijven, externe veiligheid e.a. plangebied "Joriskwartier" te Helvoirt, 12 mei 2010*). De beoordeling geeft aan dat er in de directe omgeving één risicobron aanwezig is die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Dit betreft een LPG tankstation gelegen op een afstand van circa 125 meter van het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} contour van het tankstation. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling van het plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsrisico is een deel van het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van 150 meter. Op basis van een in opdracht van de gemeente Haaren uitgevoerde risicoanalyse is vastgesteld dat er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Inmiddels is er tussen de gemeente Haaren en de exploitant van het tankstation een overeenkomst gesloten over de beëindiging van de verkoop van LPG. Op basis van de overeenkomst is de exploitant ook al gestopt met de verkoop van LPG. Momenteel loopt de procedure voor het intrekken van de milieuvergunning. Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan zal de milieuvergunning zijn ingetrokken en vormt het tankstation geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Ten aanzien van vervoer gevaarlijke stoffen kan gesteld worden dat regionale routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en spoor gelegen zijn op een afstand van circa 400 meter. Daarnaast blijkt uit de rapportage 'Gemeente Haaren Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' dat er geen sprake is van de aanwezigheid van transportroutes waarbij sprake is van enige relevantie van vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor geen enkele transportroute is een 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico aanwezig en is er geen sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Daarnaast zijn in de directe omgeving geen buisleidingen aanwezig voor het vervoer gevaarlijke stoffen.

5.9 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de beoordeling van de luchtkwaliteit kan de planontwikkeling aangemerkt worden als een project van 'niet in betekenende mate'. Dit blijkt uit de toets luchtkwaliteit die uitgevoerd is door AGEL Adviseurs (*AGEL Adviseurs, Milieuonderzoek zonering bedrijven, externe veiligheid e.a. plangebied "Joriskwartier" te Helvoirt, 12 mei 2010*). Ten aanzien van het aantal woningen is sprake van een toename van 6 woningen ten opzichte van de autonome situatie. Dit aantal is ruim lager dan de 1.500 woningen dat als ondergrens wordt gehanteerd waarboven middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologische relevante kabels en leidingen aanwezig.

6 Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling dient - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De juridische regeling is gebaseerd op het recent vastgesteld bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' zodat er een gelijke systematiek is binnen de kern.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met een beschrijving van de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen, die van belang zijn voor de leesbaarheid en uitleg van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waar wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin onder andere algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Juridische regeling

Artikel 3 Tuin

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de regels is een regeling opgenomen voor de bouw van uitbouwen en erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. De bestemming geldt voor de voortuinen bij de woningen en de gezamenlijke tuin op het binnenterrein. Voor de gezamenlijke binnentuin is opgenomen dat er

maximaal 30 m² aan bijgebouwen mogelijk zijn. Dit biedt ruimte voor een gezamenlijk berging voor bv. fietsen en tuinspullen.

Artikel 4 Verkeer

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bestemming geldt voor een klein deel van het plangebied aan de Sint Jorisstraat waar enkele parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 5 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn binnen het plangebied specifiek bestemd voor patiowoningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast een beroep aan huis. Op de verbeelding zijn verschillende bouwhoogten aangegeven, waarbinnen de bebouwing moet worden gesitueerd. Het betreft een goothoogte van maximaal 4 meter voor het gehele bouwvlak. Het betreft een bouwhoogte van maximaal 7 meter voor een zone aan de omliggende straten en van maximaal 4 meter voor de zone aan de binnentuin. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden voor een dakopbouw bij de patiowoningen.

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, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat de ontwikkeling door de gemeente wordt uitgevoerd en er geen gronden van derden bij betrokken zijn. De gemeente heeft een exploitatieberekening opgesteld waaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoende financieel haalbaar is. Er zijn geen financiële middelen nodig vanuit de gemeente om het plan te kunnen realiseren. In de exploitatieberekening is ook rekening gehouden met de eventuele tegemoetkoming in de planschade.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Verder is het ontwerp geplaatst op de website van de gemeente Haaren en op ruimtelijkeplannen.nl. In deze periode van 2 december 2010 tot en met 12 januari 2011 heeft een ieder de gelegenheid gekregen zijn/haar zienswijze op dit plan kenbaar te maken.

Tijdens de tervisielegging is één zienswijzen ingediend tegen het plan. De inhoud van deze zienswijze en de beantwoording hiervan is in de bijlage terug te vinden in de 'Nota van zienswijzen'. In de nota van zienswijzen worden enkele aanpassingen van het bestemmingsplan voorgesteld ten opzichte van het tervisie gelegde ontwerp.

8.2.2 Vaststelling bestemmingsplan

De raad van de gemeente Haaren heeft in zijn vergadering van 21 april 2011 het bestemmingsplan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als bijlage bijgevoegd. In het vaststellingsbesluit is opgenomen dat op basis van de nota van zienswijzen het bestemmingsplan op een aantal onderdelen wordt aangepast ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het voorliggende vastgestelde bestemmingsplan "Joriskwartier, Helvoirt".