

NOTA

van

ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

"DEN HOEK"

1. Inleiding

Om te voldoen aan de vraag naar woningen in Helvoirt is de gemeente van plan een nieuwe woonbuurt met circa 170-180 woningen te gaan ontwikkelen. Het nieuwe woongebied ligt ten noorden van de spoorlijn Tilburg – Den Bosch en ten oosten van het bestaande Den Hoek. Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Helvoirtsestraat. Het is de bedoeling in de nieuwe buurt woningen te realiseren voor diverse doelgroepen: starters, bouwen-in-eigen-beheer, huurders, doorstromers en senioren. Om deze woningbouw mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Den Hoek" opgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van de procedure voor vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Verder is het ontwerp geplaatst op ruimtelijkplannen.nl en op de website van de gemeente Haaren. Deze periode liep van 7 juni t/m 18 juli 2012. Binnen deze periode kon mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit plan kenbaar worden gemaakt.

Deze nota is het eindverslag van de zienswijzenprocedure. In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen schriftelijke en mondelinge zienswijzen puntsgewijs en kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. In het derde en laatste hoofdstuk is aangegeven wat de gevolgen zijn van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan. Daarbij zijn de wijzigingen in het plan toegelicht. In een bijlage bij deze nota wordt specifiek ingegaan op het aspect Volkshuisvesting. Door de indieners van de zienswijzen wordt vooral gereageerd op het beoogde woningbouwprogramma dat op basis van het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt zonedig naar deze bijlage verwezen.

2. Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Den Hoek" zijn in totaal 8 schriftelijke zienswijzen binnengekomen.

De ingekomen reacties zijn afkomstig van:

1. Waterschap Den Dommel, Boxtel.
2. LNMH, Helvoirt.
3. Het Groene Hart, Den Dungen.
4. ██████████, Helvoirt.
5. Ballast Nedam, Eindhoven.
6. ██████████, Helvoirt.
7. ██████████, Helvoirt.
8. ██████████, Helvoirt.

Ontvankelijkheid

Alle bovenstaande zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en dus ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling reacties

De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat, weergegeven (cursief) en vervolgens is het standpunt van de gemeente opgenomen (normaal lettertype).

1. Zienswijze Waterschap Den Dommel, Boxtel

Verzocht wordt het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- a. ***Naast de aanduiding "specifieke vorm van groen – dassenleefgebied" voor de noordwestelijke waterberging ook een dubbelbestemming "waterstaat – waterberging" op te nemen.***
- b. ***De naamgeving van "Natte natuurparel bufferzone" te wijzigen in "attentiegebied EHS".***

Standpunt gemeente

Ad a: In de toelichting, bestemmingsplanregels en de verbeelding wordt de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterberging" opgenomen voor het noordwestelijke deel van het plangebied. Onderdeel van de regeling zal een omgevingsvergunningstelsel vormen, dat onder andere beperkingen stelt aan het

ophogen of afgraven van gronden, de aanleg van bouwwerken en de aanleg van verhardingen. Opgemerkt wordt dat in artikel 3.3. van de regels van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – dassenleefgebied", al dergelijke beschermende bepalingen waren opgenomen voor een gebied dat exact overlapt met de thans voorgestelde dubbelbestemming. Onder artikel 3.3.1. is daarbij tevens aangegeven dat de waterbeheerder moet worden gehoord. De strekking van dit omgevingsvergunningstelsel wordt overgenomen in de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterberging".

Ad b: De naamgeving van de dubbelbestemming "Waterstaat – Natte Natuurparel bufferzone" is tot stand gekomen conform het beleid als neergelegd in het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015, onderdeel Structuurvisie Water. Alhier wordt beleidsmatig de terminologie "Natte Natuurparel (bufferzone)" gehanteerd. In de zienswijze wordt verzocht om de juridische terminologie, zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2012, te hanteren in plaats van de beleidsmatige terminologie. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de naam van de dubbelbestemming gewijzigd naar het van toepassing zijnde overeenkomstige regime uit de Verordening ruimte 2012. Als volgt: "Waterstaat – attentiegebied ehs".

2. LNMH, Helvoirt.

- a. **LNMH twijfelt nog steeds aan de behoefte aan 170 nieuwbouwwoningen in Helvoirt. De stelling dat de daling van het aantal inwoners veroorzaakt is door de geringe nieuwbouw van woningen wordt niet onderbouwd. Bouwen tegen de vergrijzing leidt alleen tot ongewenste concurrentie met de omliggende gemeenten. Van het plan Den Hoek gaat een concurrerende werking uit op de verkoop van bestaande woningen die te koop staan.**
- b. **De bouwlocatie Den Hoek betekent een aantasting van het buitengebied en heeft een te grote negatieve uitstraling op het aangrenzende Brokkenbroek en landgoed Zwijnsbergen.**
- c. **De in het plan opgenomen 'groene wiggen', retentiebekken en de zichtlijn met Zwijnsbergen doen absoluut geen recht aan de aanwezige landschappelijke structuren.**
- d. **Er is sprake van financiële belangenverstremgeling tussen de provincie en de gemeente door de koppeling van de verkoop van de ruimte voor ruimtetitels en de ontwikkeling van Den Hoek in de bestuursovereenkomst. Onduidelijk is waar de aan de bouwtitels ten grondslag liggende stallen gesloopt zijn, zodat de bewering dat er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap niet getoetst kan worden.**
- e. **Een eenmalig oriënterend veldonderzoek is onvoldoende om de flora en fauna van het gebied Den hoek in beeld te brengen.**
- f. **Tegelijkertijd met het bestemmingsplan Den Hoek moet een concreet natuurcompensatieplan worden vastgesteld.**
- g. **Er dient een exploitatieplan voor de komende jaren inclusief een analyse van de financiële risico's voor de gemeente te worden opgesteld. Er mag geen schop de grond in, voordat 70% van de woningen is verkocht.**
- h. **Indien ondanks de bezwaren van de LNMH toch gekozen wordt voor de planontwikkeling in Den Hoek, dan dient in de 1^e fase gestart te worden met de bouw van woningen aansluitend aan de lintbebouwing langs de Helvoirtsestraat met de categorie woningen waaraan de behoefte het grootst is, zoals starters.**
- i. **De reactie van het Groene Hart (onder 3) dient als onderdeel van deze zienswijze te worden beschouwd.**

Standpunt gemeente

Ad a: Er wordt niet onderbouwd waarop de twijfel over de noodzaak van de 170 woningen is gebaseerd. Voor de noodzaak van de behoefte aan het genoemde aantal woningen in het plan wordt verwezen naar de bijlage 1 "Volkshuisvesting" bij deze nota.

Ad b: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Het Groene Hart (onder 3) en naar hetgeen hieronder vermeld is onder 2 ad c.

Ad c: In de zienswijze van LNMH wordt mede verwezen naar de gegeven inspraakreactie en tevens naar de inspraakreactie van Het Groene Hart. In de onderliggende onderbouwing van de vraag om afstemming van het stedenbouwkundig ontwerp met het onderliggende landschap wordt daar een aantal malen verwezen naar het verplicht toepassen van de lagenbenadering op grond van nationaal en provinciaal beleid. Ten eerste ten behoeve van de locatiekeuze van de ontwikkeling en ten tweede ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp. Het toepassen van de lagenbenadering voor het maken van het stedenbouwkundig ontwerp is echter

niet verplichtend in beleid vastgelegd. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) wordt louter het belang 'zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen' aangehaald. Dit belang is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In dit besluit wordt aangehaald dat in 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wijzigt ten behoeve van het toepassen van de 'ladder duurzame verstedelijking'. Ondanks dat het Bro nog niet is gewijzigd, is in het onderhavige plan al wel rekening gehouden met duurzame verstedelijking. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen vermeld wordt onder 3b. De lagenbenadering wordt in deze 'ladder' niet als verplichtende methode opgelegd als sturingsmodel voor verstedelijking. De lagenbenadering is ook niet als sturingsmodel voor locatiekeuze en stedenbouwkundig ontwerp vastgelegd in het provinciale beleid. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is ten aanzien van dit onderwerp opgenomen dat zorgvuldig ruimtegebruik moet worden toegepast; dit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de kwaliteiten van de omgeving. Vervolgens is opgenomen dat: 'gebiedskennmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, leidend zijn bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. Duidelijk vermeld is dat de lagenbenadering zelf niet hoeft te worden toegepast als sturingsmodel voor ruimtelijke ontwikkeling, louter dat rekening wordt gehouden met gebiedskennmerken en waarden van het gebied. Bij de onderhavige locatie is een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskennmerken en waarden van de plek. Zo is bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met de waterhuishoudkundige kenmerken van het gebied. Vanwege de relatief 'natte ligging' hebben wadi's in het ontwerp een centrale plaats ingenomen, alsmede een waterberging. Bij het ontwerp van deze voorzieningen is rekening gehouden met de invloed van de maatregelen op de waterhuishouding in de omgeving. Ook cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving zijn betrokken in het ontwerp, zo zijn zichtlijnen in de richting van de kerk van Helvoirt en de omgeving van kasteel Zwijnsbergen opgenomen. Ook is in het onderhavige stedenbouwkundig ontwerp niet het gehele zoekgebied verstedelijking benut. Er is nog ruim afstand gehouden tussen de ontwikkelingslocatie Den Hoek en het buurtschap Den Hoek. Tenslotte is bij de keuze voor het aanwijzen van de zoekgebieden verstedelijking wel rekening gehouden met de lagenbenadering. De keuze voor deze gebieden is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten door provincie, gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft al plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 van de Provincie Noord-Brabant. Gesteld kan daardoor worden dat in dit proces is overwogen dat het plangebied van Den Hoek zich leent voor verstedelijking. Bij de onderhavige verstedelijking is daarom voldoende rekening gehouden met de structuren in de omgeving.

Ad d: De regeling Ruimte voor Ruimte is een toepassing van rood-met-groen-koppeling en biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen in afwijking van het woningbouwprogramma op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zorgvuldig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van een woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten. Een andere mogelijkheid is de aankoop van een benodigde bouwtitel. Op deze manier wordt het aankoopbedrag door de Provincie gebruikt om elders in het buitengebied vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. In het onderhavige plan zijn bouwtitels aangekocht voor de realisatie van woningen in het ontwikkelingsgebied. Op de bijbehorende certificaten is specifiek aangegeven om welke mestnummers het gaat en hoeveel m² agrarische bedrijfsgebouwen daarbij zijn gesloopt. Daarmee is toetsbaar waar de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft plaatsgevonden. Er is geen sprake van een financiële belangenverstremgeling; door middel van de aankoop van de Ruimte voor Ruimte titels wordt juist extra bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ad e: Het aangevoerde bezwaar heeft voornamelijk betrekking op de methode waarop het onderzoek heeft plaatsgevonden. Op het hele gebied is een quick-scan uitgevoerd. Voor deze quick-scan is het Natuurloket en Waarnemingen.nl geraadpleegd. Verder zijn er oriënterende veldbezoeken

uitgevoerd. Op basis van deze quick-scan is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Omdat geconstateerd is dat in het plangebied mogelijk vleermuizen voorkomen is een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de bekende verspreidingsgegevens (RAVON, Natuurloket en Waarnemingen.nl) is alleen de Hazelworm mogelijk te verwachten qua reptielen. Voor de hele gemeente Haaren is een quick-scan uitgevoerd door Regelink Ecologie & Landschap in het kader van regulier beheer. Alle resultaten zijn vastgelegd in FloraFaunaCheck.nl. Bij raadpleging hiervan voor het specifieke plangebied "Den Hoek" blijkt dat aanwezigheid van de Hazelworm niet is geconstateerd.

Als de aanwezigheid van beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1 niet in het gebied zijn geconstateerd is een ontheffing niet noodzakelijk. Nog meer onderzoek naast de al uitgevoerde onderzoeken is daarom niet nodig.

Ad f: Compensatieplannen voor natuur kunnen in Nederland voortvloeien uit vier verschillende wetten. Ten eerste uit de Flora- en faunawet, welke de compensatieverplichting voor soorten kent. Aangezien er geen leefgebieden van soorten worden aangetast zonder dat daarvoor een ontheffing van de Flora- en Faunawet is verkregen, is dit type compensatie niet van toepassing. Ten tweede uit de Natuurbeschermingswet, die de compensatieverplichting voor gebieden kent. Aangezien er geen beschermde natuurmonumenten in het plangebied aanwezig zijn of worden verstoord, is compensatie op basis van deze wet niet noodzakelijk. Ten derde bestaat er een één op één compensatieplicht op basis van de Boswet in die gevallen dat er sprake is van verlies aan bosareaal. In het onderhavige plan is hiervan geen sprake. Tenslotte is er een compensatieverplichting in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2012 van de Provincie Noord-Brabant. Een compensatieplan ten behoeve van het compenseren van eventueel verloren gaande landschappelijke waarden is enkel verplicht wanneer toepassing gegeven wordt aan artikelen 4.2, 4.7, 4.8 en 4.9 van de Verordening ruimte 2012. De regels uit deze artikelen zijn niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. Daarnaast worden relatief weinig waardes geschaad, waardoor een compensatieplan niet noodzakelijk is.

Ad g: De Wet ruimtelijke ordening stelt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, hieronder valt de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. In het onderhavige plan is hiervan sprake. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie hierbij anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Aangezien de gemeente Haaren alle gronden en opstallen in eigendom heeft, zelf de grondexploitatie voert en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs levert, is voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs. In het onderhavige plan is derhalve een exploitatieplan niet noodzakelijk. Voor het bestemmingsplan Den Hoek is een grondexploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat er een positief resultaat wordt behaald, indien het plangebied volgens planning wordt gerealiseerd. Er is bovendien sprake van een realistische planning, waarbij rekening is gehouden met de verminderde situatie op de woningmarkt. Er is sprake van een gefaseerde uitgifte van de woningen.

Ad h: In de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan Den Hoek is op pagina 24 aangegeven dat met de realisatie van de 1e fase gestart wordt in het noordoosten van het plangebied, direct grenzend aan de achterzijde van de lintbebouwing aan de Helvoirtsestraat. Het is de bedoeling in de 1^e fase o.a. 20 goedkope starterswoningen te realiseren, waarvan er 12 in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap worden gebouwd.

Ad i: Zie voor de beantwoording onder zienswijze 3.

3. Het Groene Hart, Den Dungen.

- a. ***Het Groene Hart geeft aan het "Eindverslag inspraak" niet tijdig te hebben ontvangen en te weinig tijd te hebben gehad om een zienswijze in te dienen. Zij verzoekt om een nieuwe ter visie legging van het ontwerpplan.***
- b. ***In de StructuurvisiePlus (2004) is geen expliciete afweging gemaakt van locaties, deze kan daarom niet als basis dienen voor de belangenafweging. De planologische aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan zal in het kader van deze planprocedure aangetoond moeten worden.***

Het achterwege blijven hiervan vormt een beletsel voor de goedkeuring van het bestemmingsplan.

- c. De aanduiding "Zoekgebied verstedelijking" in de provinciale verordening houdt in dat er verschillende locaties zijn waaruit nog een keuze gemaakt moet worden. Op grond van ruimtelijke motieven dient daarbij een afweging plaats te vinden. Zie verder onder 3.b.*
- d. De inspraakreactie is volgens Het Groene Hart onvolledig samengevat en wordt opnieuw ingelast als onderdeel van deze zienswijze.*
- e. De reactie van LNMH (onder 2) wordt ondersteund en eveneens ingelast.*
- f. Verzocht wordt eerst de onderzoeks- en afwegingsbeletselen weg te nemen omtrent de locatiekeuze. Indien toch wordt gekozen voor de locatie Den Hoek, dient de planinrichting in te spelen op de aanwezige structurele elementen, zoals aangegeven in de inspraakreactie.*

Standpunt gemeente

Ad a: De gemeente heeft op 6 juni 2012 naar alle indieners van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Den Hoek een brief gestuurd met als bijlage het Eindverslag inspraak. De brief naar Het Groene Hart is gestuurd naar het postbusnummer, zoals aangegeven op de inspraakreactie én de zienswijze. Daarmee heeft de gemeente voldaan aan haar verplichtingen en is een nieuwe ter visie legging niet aan de orde.

Ad b: In Helvoirt worden plannen voorbereid voor de ontwikkeling van het centrumgebied met een nieuw woonzorgcomplex een Brede School met woningen en reguliere woningbouw op de vrijkomende locaties. Daarnaast is er een vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de herontwikkeling van de locatie "Vincent van Goghplein" met commerciële ruimtes op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Er is naast de ontwikkeling van de genoemde inbreidingslocaties bewust gekozen voor de ontwikkeling van het plan "Den Hoek". De motivering hiervoor is nader beschreven in Bijlage 1 "Volkshuisvesting" bij deze nota.

Ad c: Zie voor beantwoording ad b.

Ad d: In de inspraakreactie worden vragen gesteld c.q. zaken aan de orde gesteld die betrekking hebben op de onderbouwing van het benodigde aantal woningen, de locatiekeuze, lagenbenadering, inpassing en aansluiting van het plangebied op het landschap en de ruimte voor ruimte titels. Naar mening van de gemeente zijn deze onderwerpen in het Eindverslag inspraak d.d. 29 mei 2012 in voldoende mate aan de orde gesteld en beantwoord. Voor het overige zie de beantwoording van deze zienswijze onder ad b en c.

Ad e: Zie voor de beantwoording zienswijze 2.

Ad f: Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 2 ad c.

4. XXXXXXXXXX Helvoirt

- a. Is het niet zo dat als er nieuwe huizen worden gebouwd dat het geluid weerkaatst naar de bestaande woning Helvoirtsestraat 46?*
- b. Komt er nog een hek tussen het looppad langs de geluidswal en de spoorlijn, net als aan de andere zijde van de spoorlijn?*
- c. Wordt het voorziene looppad aan de voorkant van de woning doorgetrokken naar de Torenstraat? Moet er nog grond worden ingeleverd voor de aanleg ervan?*
- d. Bij het archeologisch onderzoek zijn sporen uit de oudheid aangetroffen, wat gebeurt hier verder mee?*

Standpunt gemeente

Ad a: De spoorbaan wordt voorzien van raildempers en tevens van een geluidsscherm. Hierdoor is het geluidniveau ter plaatse van de nieuwe woningen zodanig gedempt dat deze voldoet aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Het effect van de weerkaatsing van het geluid kan in verband met het reeds gedempte geluid en het relatief geringe weerkaatsingsoppervlak van de dichtstbijzijnde planwoning, als verwaarloosbaar worden beschouwd. Uit een nadere controle met het akoestisch rekenmodel blijkt dat het effect op de achtergevel van de Helvoirtsestraat 46 minder is dan 0,01 dB.

- Ad b: Het ontwerp van de geluidswal en van de ruimte tussen geluidswal en spoorbaan moet nog in detail worden uitgewerkt. Daarbij wordt ook het aanbrengen van een hekwerk langs de spoorlijn meegenomen.
- Ad c: Er wordt nog een nieuw ontwerp opgesteld voor de gehele route van de nieuwe wijk naar het centrum van Helvoirt (via Helvoirtsestraat – Torenstraat). Hierbij wordt gezorgd voor een verkeersveilige verbinding voor voetgangers, fietsers en auto's. Deze herinrichting zal plaatsvinden binnen het huidige profiel en eigendomsgrenzen, zodat er geen gronden door de gemeente verworven hoeven te worden.
- Ad d: In het ontwerpbestemmingsplan zijn in paragraaf 5.4 al de voorlopige conclusies opgenomen van het archeologisch inventariserend onderzoek. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het definitieve rapport 'Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (waarderend) Den Hoek te Helvoirt' bijgevoegd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is voor de geïnventariseerde archeologisch waardevolle zones een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voordat hier gebouwd kan worden, dient eerst nader archeologisch onderzoek plaats te vinden om de archeologische waarden in beeld te brengen. In het betreffende rapport van het proefsleuvenonderzoek wordt geadviseerd om aanvullende onderzoeken uit te voeren in de vorm van een opgraving voor de gebieden die zijn aangeduid als "zone met nederzettingssporen Romeinse tijd" en "zone met nederzettingssporen late middeleeuwen (zie pagina 40 toelichting). Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is voor deze gebieden de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Voor "zone met mogelijke nederzettingssporen" en het aangegeven gebied "Opgraven indien noorddeel er aanleiding toe geeft" (zie pagina 40 toelichting) is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Om de nadere onderzoeksplicht ook voor de 2 laatstgenoemde zones juridisch te waarborgen wordt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" op de verbeelding ook voor deze zones opgenomen. Verder wordt voorgesteld om bij ingrepen dieper dan 30 cm –Mv een opgraving te laten uitvoeren. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan 50 cm –Mv opgenomen. De regels worden hierop aangepast.

5. Ballast Nedam, Eindhoven.

Gevraagd wordt het perceel sectie D nr. 5188 te betrekken bij het plan Den Hoek met de volgende argumenten:

- a. Het perceel biedt prima kans om het plangebied beter te ontsluiten via de bestaande weg Den Hoek, bijvoorbeeld voor langzaam verkeer, zodat e.e.a. veiliger wordt voor de toekomstige bewoners.***
- b. Door het betrekken van het perceel bij het plan kan een logischere ontsluiting voor het landbouwverkeer worden gemaakt.***
- c. Door het betrekken van het perceel kan een veel geleidelijker overgang van het plan naar het omliggende landschap worden gemaakt.***
- d. Ballast Nedam heeft geen inhoudelijke reactie gekregen op een ingediend voorstel voor afronding van de bebouwing op het genoemde perceel.***

Standpunt gemeente

- Ad a: Er wordt nog een nieuw ontwerp opgesteld voor de gehele route van de nieuwe wijk naar het centrum van Helvoirt (via Helvoirtsestraat – Torenstraat). Hierbij wordt gezorgd voor een verkeersveilige én sociaal veilige verbinding voor zowel voetgangers, fietsers als auto's. Het is daarom niet nodig het genoemde perceel bij het plan te betrekken.
- Ad b: Er wordt gezorgd voor een goede ontsluiting voor landbouwverkeer van de achterliggende percelen via de nieuw aan te leggen wegen en paden in het gebied Den Hoek. Ook hiervoor is het daarom niet nodig het genoemde perceel bij het plan te betrekken.
- Ad c: De gemeente is van mening dat het huidige ontwerp in voldoende mate voorziet in een goede en zachte overgang naar het omliggende landschap. Bijvoorbeeld door het opnemen van een voldoende brede groenstrook en de waterberging en het situeren van de achtertuinen van de woningen naar het omliggende groene gebied. Het betrekken van de naastgelegen gronden is derhalve niet nodig voor de inpassing van het woongebied in de omgeving. Gewezen wordt verder op het feit dat het genoemde perceel grotendeels buiten het zoekgebied stedelijke ontwikkeling ligt én in de

landschappelijk waardevolle zichtlijn vanuit de Nicolaaskerk in Helvoirt naar het landgoed Zwijnsbergen. Hier is vanuit landschappelijk belang geen bebouwing gewenst.

Ad d: Op het genoemde perceel heeft de gemeente in 2009 de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Op 8 april 2010 is het perceel namens de eigenaren aangeboden aan de gemeente. De gemeente heeft bij brief van 26 mei 2010 aangegeven in te willen gaan op het aankoopverzoek. Hierop is nooit een officiële schriftelijke reactie vanuit de eigenaren ontvangen, ondanks nadere verzoeken van de gemeente bij brieven van 11 mei, 27 juli en 29 september 2011. Ook heeft de gemeente geen reactie ontvangen op het verzoek in de brief 29 september 2011 om aan te tonen dat de onderhandelingen namens alle eigenaren van het perceel worden gevoerd. Het staat een ieder vrij om een voorstel in te dienen voor de bebouwing van een perceel. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Den Hoek stelt de gemeenteraad de begrenzing van het plan vast. Burgemeester en wethouders hebben op 11 september 2012 besloten de aanwijzing van het voorkeurrecht te laten vervallen voor de percelen die geen deel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Na het vervallen van het voorkeursrecht hoeven de eigenaren het perceel niet meer eerst aan de gemeente aan te bieden.

6. [REDACTED], Helvoirt.

- a. ***De heer Van Vianen kan ermee in stemmen dat de gemeente zorgt voor de bescherming en instandhouding van de bestaande beukenhaag.***
- b. ***Er is geen pad aangegeven op de tekening van de waterberging bij het waterhuishoudkundig plan (bijlage 1 en 2). De heer Van Vianen verzoekt om het bestaande pad met een breedte van 4,5 meter te handhaven, zodat hij ook in de toekomst zijn perceel sectie D nr. 3315 kan bereiken.***
- c. ***Gevraagd wordt om geen achteruitgangen te laten maken aan het pad dat van de Helvoirtsestraat naar de woning van de heer Van Vianen loopt, ook niet voor voetgangers en fietsers.***

Standpunt gemeente

Ad a: Deze zienswijze wordt verder voor kennisgeving aangenomen.

Ad b: Het is nadrukkelijk de bedoeling om bij de nadere uitwerking van het ontwerp van de waterberging een pad op te nemen waarover de achterliggende agrarische percelen in het gebied bereikbaar blijven. Het pad is bijvoorbeeld ook aangegeven op het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in paragraaf 4.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Om mogelijke onduidelijkheid te voorkomen, zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan de tekeningen van het waterhuishoudkundig plan worden aangepast, zodat de meest recente stedenbouwkundige situatie is opgenomen.

Ad c: Zoals al aangegeven in het antwoord op de inspraakreactie, is het in principe niet de bedoeling dat er achteruitgangen worden gemaakt aan de achterzijde van de percelen die grenzen aan het pad dat vanaf de Helvoirtsestraat naar de woning van de heer Van Vianen loopt. Alle nieuwe woningen in Den Hoek krijgen een ontsluiting op een van de nieuwe woonstraten in het woongebied.

7. [REDACTED], Helvoirt.

- a. ***Gevraagd wordt om geen achteruitgangen te maken aan het doodlopende pad dat loopt langs de woning Helvoirtsestraat 28. Gevreesd wordt voor overlast, o.a. van geparkeerde auto's. Voorts wordt verzocht het uitlaten van viervoeters tegen te gaan.***

Standpunt gemeente

Ad a: Zie zienswijze 6 onder ad c voor het standpunt van de gemeente over de achteruitgangen. Het bestemmingsplan regelt verder niet het uitlaten van viervoeters. De bezitters hiervan moeten zich houden aan de regels uit de Algemene plaatselijke verordening.

8. [REDACTED], Helvoirt.

- a. ***Een enkele uitgang voor snelverkeer voor Den Hoek is niet aanvaardbaar gelet op de omvang van het plan, de verkeersdrukte op de Helvoirtsestraat met o.a. zwaar verkeer. De twee opvolgende verkeerssituaties vanuit het noorden (Nieuwkuijk) - waar rechts voorrang heeft - leiden in combinatie met de spoorwegovergang tot opstoppingen en gevaarlijke situaties. In het verkeersonderzoek zijn de effecten van de nieuwe situatie met de parkeerplaatsen voor de voorzieningen in het dorp bij de Stationsweg niet meegenomen.***

- b. *De bestaande woning Helvoirtsestraat 31 krijgt te maken met extra geluidsoverlast. Welke maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen?*
- c. *Met het bebouwen van Den Hoek wordt een kwetsbaar en fraai landschappelijk deel van Helvoirt aangetast, getwijfeld wordt aan de noodzaak om op deze schaal te bouwen.*
- d. *Gewezen wordt op de aantasting van het persoonlijk woongenot en gevraagd wordt met welke middelen een en ander gecompenseerd kan worden.*

Standpunt gemeente

Ad a: In het antwoord op de inspraakreacties (zie ook Eindverslag inspraak d.d. 29 mei 2012, bijvoorbeeld onder A.1) is al uitgebreid ingegaan op de ontsluiting van Den Hoek. Zo is aangegeven dat er nog een nieuw ontwerp wordt opgesteld voor de Helvoirtsestraat. Daarbij wordt rekening gehouden met een verkeersveilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers in de richting van het centrum van Helvoirt. Er is verder een aanvullend 'Verkeersonderzoek ontwikkeling Den Hoek' uitgevoerd. Aan de hand van de huidige en toekomstige gegevens over de intensiteiten op de Helvoirtsestraat en op de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg zijn de verkeerseffecten van de ontwikkeling van Den Hoek in beeld gebracht en geanalyseerd. Gezien deze resultaten van het verkeersonderzoek is de gemeente van mening dat ontwikkeling van Den Hoek wat betreft de verkeersafwikkeling op de Helvoirtsestraat niet leidt tot een onaanvaardbare situatie. Bij de parkeerplaatsen bij de Stationsweg gaat het om gereserveerde plaatsen voor het nieuw te realiseren woonzorgcomplex "de Leyenhof". Bij de ingang wordt daartoe een slagboom geplaatst. De effecten hiervan zijn daarom niet van invloed op het verkeersonderzoek.

Ad b: De woning Helvoirtsestraat 31 ligt nagenoeg tegenover de ontsluitingsweg van het plan en juist ten noorden ervan. In verband met de nabijheid van de Helvoirtsestraat en de ontsluitingsweg wordt de toename van de geluidbelasting op de woning in hoofdzaak bepaald door het wegverkeer. Het railverkeer is minder relevant ofschoon de geluidbelasting in verband met het toepassen van raildempers, gezien de situering van de woning, met circa 1,5 dB af zal nemen. De toename van het verkeer op de Helvoirtsestraat in noordelijke richting bedraagt 4% (van 7.508 mvt/etmaal naar 7.845 mvt/etmaal). Het effect op de geluidbelasting bij een toename van 4% bedraagt 0,2 dB. Het effect op de geluidbelasting door het verkeer op de ontsluitingsweg en het aandeel toegenomen verkeer op het zuidelijke deel van de Helvoirtsestraat samen, ligt in dezelfde orde van grootte. Deze stelling wordt ondersteund door een nadere controle met het akoestisch rekenmodel waarbij voor het wegverkeerlawaai een toename van 0,4 dB is berekend. Als gevolg van het weg- en railverkeer samen vindt er bij de woning Helvoirtsestraat 31 per saldo een zeer beperkte toename van het geluid plaats van minder dan 0,4 dB. Deze toename is zodanig gering dat het nemen van maatregelen niet noodzakelijk wordt geacht.

Ad c: Zie beantwoording van de zienswijzen onder 2 (ad a en b) en 3 (ad b).

Ad d: Indien omwonenden van mening zijn dat zij in hun woongenot worden aangetast, kunnen zij na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bij de gemeente een verzoek indienen voor het toekennen van een planschadevergoeding. Dit verzoek wordt dan beoordeeld op de wijze, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Den Hoek" wordt voorgesteld in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpplan aan te brengen:

N.a.v. zienswijzen:

- a. In de toelichting, bestemmingsplanregels en de verbeelding wordt de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterberging" opgenomen voor het noordwestelijke deel van het plangebied, inclusief een omgevingsvergunningenstelsel, dat onder andere beperkingen stelt aan het ophogen of afgraven van gronden, de aanleg van bouwwerken en de aanleg van verhardingen.

- b. De naam van de dubbelbestemming "Waterstaat – Natte Natuurparel bufferzone" wordt gewijzigd in overeenstemming met het regime uit de Verordening ruimte 2012: "Waterstaat – attentiegebied ehs".
- c. De toelichting wordt aangevuld met het rapport 'Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (waardierend) Den Hoek te Helvoirt'. De tekst van de toelichting en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op de verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast. In artikel 6.3.1, sub a en 3 van de regels wordt "0,50 m" gewijzigd in "0,30 m".

Ambtshalve;

- d. De aanduiding 'geluidsscherm' (SVBP 2008) wordt opgenomen op de verbeelding. Hierdoor wordt de situering nadrukkelijker bepaald. Artikel 3.1 van de regels wordt aangepast door het begrip 'geluidwerende voorzieningen' direct onder de bestemmingsbeschrijving op te nemen.
- e. In artikel 3, lid 3.3.3 moet worden aangepast omdat de hier geregelde toelaatbaarheid geen betrekking moet hebben op de bescherming van de natte natuurparel, maar op de bescherming van de waarde van het dassenleefgebied. Deze wordt namelijk geregeld in de toe te voegen dubbelbestemming "Waterstaat - Waterberging".

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Haaren nummer 431 van 27 september 2012.

Mij bekend,
Raadsgriffier,

Anja Tissen

Bijlage(n):

1. Volkshuisvesting
2. Zienswijzen
3. - Aangepaste tekst van de toelichting.
 - Aangepaste verbeelding met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduiding 'geluidsscherm'.
 - 'voorgestelde aanpassing van de regels onder artikel 3.1, waarbij het begrip 'geluidwerende voorzieningen' direct onder de bestemmingsbeschrijving is opgenomen.

BIJLAGE 1

VOLKSHUISVESTING

Algemeen

Jarenlang werd er niet of nauwelijks gebouwd in de gemeente Haaren. De gemeenteraad wilde het tij keren en stelde in 2007 het Masterplan woningbouw vast. Uitgangspunt is het maken van een inhaafslag door extra plannen in voorbereiding te nemen en te komen tot een continue bouwstroom.

Met de provincie Noord-Brabant traden wij in overleg, wat resulteerde in een overeenkomst inzake de woningbouw (29 februari 2008).

We stelden samen met de inwoners dorpsontwikkelingsplannen vast (2008). In 3 van de dorpen, waaronder Helvoirt, kende men aan woningbouw voor ouderen en starters de hoogste prioriteit toe (Bron: Dorpsontwikkelingsplan Helvoirt, maart 2008).

Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011

De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is in 2011 geactualiseerd. Ten opzichte van de eerdere prognose houdt de bevolkingsgroei langer aan. Volgens de nieuwe prognose neemt het inwonertal van Brabant toe van 2.454.000 tot een maximum van rond 2035. Daarna gaat het inwonertal licht dalen. Mensen leven langer en de buitenlandse migratiesaldi zijn naar boven toe bijgesteld. De groei van de woningvoorraad ligt iets hoger vergeleken met de vorige prognose. Hier speelt dat onder invloed van de vergrijzing en de individualisering, vooral de sterke huishoudensgroei een rol. De komende tijd wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave van 13.000 woningen voor 2025 (bron: brief provincie Noord-Brabant 24 januari 2012). Op basis van de prognoses in 2008 mocht de woningvoorraad van de gemeente Haaren nog met 410 woningen toenemen. Volgens de nieuwe prognose is dat een aantal van 565.

Regionale woningbouwafspraken

In de vergadering van 7 december 2011 bevestigde het Regionaal Ruimtelijk Overleg de (sub)regionale woningbouwafspraken. Expliciet besluit is om rekening te houden met de bestuursovereenkomst-provincie Haaren, waardoor deze onderdeel uitmaakt van die afspraken.

Op 28 februari 2008 sloten de provincie en de gemeente de overeenkomst inzake de realisatie van de woningbouw en de financiering van de ontwikkeling van Het Helvoirts Broek. In de overeenkomst staat dat de gemeente Haaren voor 31 december 2015 zoveel plannen in procedure heeft dan wel heeft vastgesteld, dat deze gezamenlijk voorzien in een plancapaciteit van 850 woningen. In de periode januari 2005- 1 januari 2020 worden hiervan daadwerkelijk netto 650 woningen gerealiseerd. Een aantal woningen telt niet mee: ruimte voor ruimte, extramuralisering en herstructurering zorgcomplexen en goedkope koop in de plusambitie (Bron: Regionale Agenda Wonen – deel A, RRO Noordoost-Brabant, december 2011, pagina 4 en 5).

Overigens was in december 2011 voor de periode 2011-2020 de indicator van de harde plancapaciteit 54% (Bron: Regionale Agenda Wonen – deel A, RRO Noordoost-Brabant, december 2011, pagina 4 en 5).

Dit is aanzienlijk lager dan het in de toelichting genoemde cijfer over 2010 (168%). Een en ander is het gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan "Centrum Haaren".

Schets ontwikkeling woningbouw gemeente Haaren

Ook wij zien in het bouwen van meer woningen niet een oplossing om bevolkingskrimp tegen te gaan. Dat is ook niet wat wij voorstaan. We hebben vanaf 2000 jarenlang de woningbouwaantallen die we mochten bouwen en die noodzakelijk waren om minimaal te bouwen voor de aanwas van de eigen bevolking (migratiesaldo-nul) niet gehaald. Er is feitelijk te weinig gebouwd. Al jaren stromen inwoners uit vrijwel alle leeftijdscategorieën uit. In de periode 2000 tot 2009 nam het aantal inwoners af met 269 personen.

Op basis van het Masterplan Woningbouw 2007 en de overeenkomst die we op 29 februari 2008 sloten met de provincie Noord-Brabant maken we een inhaalslag. Als de lijn van het aantal gebouwde woningen tussen 1995 en 2000 was doorgetrokken, was het niet nodig geweest een inhaalslag te plegen.

Door de financiële en economische crisis verslechterde de situatie op de woningmarkt en werd in de zomer van 2011 duidelijk, dat een structureel herstel een zaak van lange adem is. Dit heeft ook zijn weerslag op de Haarese woningmarkt en de inhaalslag die we willen plegen. Realisme en waakzaamheid zijn geboden en ingrijpende beslissingen moeten worden genomen. Dit betekent keuzes maken. Dit resulteerde bij de behandeling van de Perspectiefnota voor het jaar 2013 in een besluit van de gemeenteraad tot het stopzetten van de voorbereiding van twee toekomstige woningbouwlocaties. Het betreft Wijngaert III-west (dorp Haaren, circa 75 woningen) en Raamse Oevers (Helvoirt, circa 50 woningen). Beiden gemeentelijke plannen waren onderdeel van het Masterplan Woningbouw 2007; de inhaalslag.

Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen'.

De gemeenteraad stelde unaniem de Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen vast' (juli 2011).

Totstandkoming

Deze visie stelden we op in samenspraak met belangengroeperingen. We verzamelden gegevens, voerden 21 gesprekken met partijen die op de woningmarkt actief zijn. Denk aan woningcorporaties, een makelaar, een bank, maar ook klankbordgroepen, ouderen en jongeren. In september 2010 stuurden we de 955 personen die bij de gemeente Haaren stonden ingeschreven voor bouwgrond of een nieuwbouwoorwoning een enquête. We gingen met raadsleden, inwoners en marktpartijen in gesprek over de resultaten. De Woonvisie geeft een uitstekend beeld van vraag en aanbod op de Haarese woningmarkt, waarvan Helvoirt onderdeel uitmaakt.

Haaren in beeld

Er is sprake van een onevenwichtige samenstelling van de bevolking; minder jongeren en meer ouderen (CBS: Bevolkingsstatistiek). De demografische scheefgroei zet verder door. Op termijn is sprake van een terugloop van het aantal inwoners.

Woningaanbod

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,- (Bron: Woningmarktmonitor 2008-2012).

In de dure prijsklasse is het aanbod groot; maar liefst 49% van alle woningen heeft een waarde van € 350.000,- of meer (Bron: Woningmarktmonitor 2008-2010).

Het aandeel koopwoningen in Helvoirt is 72% en het aandeel huurwoningen 28%. Het dorp kent in de bestaande woningvoorraad veel grote, dure woningen. Van de woningen heeft 90% een woonkamer en minimaal 3 slaapkamers. Voor het dorp Helvoirt geldt, dat de woningvoorraad in de periode van 1 januari 2000 tot 1 januari 2010 toenam met 13 koopwoningen en 34 huurwoningen. Een toename van slechts 47 woningen in een periode van 10 jaar.

Vraag naar woningen

Er staan maar liefst 1069 personen ingeschreven voor een huurwoning in de gemeente Haaren. (Bron: Stichting Woonveste en Woonstichting 't Heem: november 2010 en februari 2011). Op basis van de enquête tot de dorpsontwikkelingsplannen (2007) is er in de gemeente Haaren binnen een termijn van 5 jaar vraag naar 129 huurwoningen.

Het aantal ingeschrevenen voor bouwgrond of een nieuwbouwoorwoning bedraagt 773 (1 januari 2011). Er is binnen 5 jaar vraag naar circa 413 koopwoningen in de gemeente Haaren.

Bouwen met verstand en gevoel

De gemeente Haaren staat voor groen wonen met als bouwstenen, contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. We streven in de periode 2011-2015 naar de bouw van 542 woningen, namelijk 129 huur- en 413 koopwoningen.

We vinden het bouwen van de **juiste** woningen belangrijker dan het **aantal** woningen. Als je jong bent, een starter op de woningmarkt of een smalle beurs hebt, dan is er onvoldoende aanbod in onze gemeente. Dit geldt ook voor senioren die op zoek zijn naar een woning met alle voorzieningen op de begane grond.

Speerpunten zijn het bouwen voor doelgroepen van beleid, levensloopbestendig, grondgebonden en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. We kennen prioriteit toe aan de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één- en tweepersoonshuishoudens extra aandacht. De prioriteit ligt daarom bij de bouw van goedkope en middeldure huur en koopwoningen. Juist in die prijsklassen concentreert zich in de huidige markt de vraag naar woningen. Dit vormt het zwaartepunt in het woningbouwprogramma van het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Den Hoek. Ook kleinere, minder diepe kavels maken deel uit van het plan, zodat de randvoorwaarden aanwezig zijn om ook echt te bouwen voor de vraag en in de lagere en middeldure prijsklasse.

Bovendien is sprake van grondgebonden woningen en de mogelijkheid deze in collectief particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Dat sluit uitstekend aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 27 maart 2012 werd een overeenkomst gesloten tussen VoorHelvoirt en de gemeente Haaren. VoorHelvoirt ijvert al jaren om in het dorp Helvoirt in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen voor starters te kunnen realiseren.

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.

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
<i>Totaal</i>	45	48	37	40	170

Concluderend

Wij zijn ons ervan bewust dat in het landelijk gebied en dus ook in de gemeente Haaren, op termijn sprake is van krimp. Dat betekent niet dat er geen behoefte is aan nieuwbouwwoningen. De bestaande woningvoorraad bevat veel grote, dure woningen en is daarmee niet geschikt en onbereikbaar voor een grote groep mensen. De nieuwbouw concentreert zich juist op de bouw van woningen die ondervetegenwoordigd zijn in de bestaande woningvoorraad. Van concurrentie met te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad zal slechts in bepaalde mate sprake zijn. Overigens leidt concurrentie tussen bestaande en nieuwbouwwoningen ook tot een meer realistisch prijsniveau. Dat komt de betaalbaarheid van woningen ten goede.

Daarom is één van de beleidsuitgangspunten van de woonvisie, dat het bouwen van de **juiste** woningen belangrijker is dan het **aantal** woningen.

Realisme en waakzaamheid zijn geboden en ingrijpende beslissingen zijn en moeten worden genomen. Dit betekent keuzes maken. Dit resulteerde in het stopzetten van de voorbereiding van de woningbouwlocaties Wijngaert III-west en Raamse Oevers.

Wij houden de vinger aan de pols en nemen onze verantwoordelijkheid in het licht van de gewijzigde situatie op de woningmarkt. Als je jong bent, een starter op de woningmarkt of een smalle beurs hebt, dan is er onvoldoende aanbod in onze gemeente. Dit geldt ook voor senioren die op zoek zijn naar een woning met alle voorzieningen op de begane grond. Het nemen van verantwoordelijkheid houdt ook in, om prioriteit te geven aan het bouwen van woningen voor die doelgroepen. Daaraan geven we in het plan Den Hoek invulling.

BIJLAGE 2



Gemeente Haaren
De heer L. Timmermans
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

GEMEENTE HAAREN

Zaak

5912
12 JULI 2012

Document
Behandelaar

5938

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel : 9 juli 2012
ons kenmerk : Z10893/U14544
uw kenmerk : e-mail 6 juni 2012
onderwerp : Zienswijze ontwerp
bestemmingsplan
Den Hoek te Helvoirt

behandeld door : De heer José Llop
doorkiesnummer : (0411) 618 693
e-mailadres : Jllop@dommel.nl
bijlagen : -
verzonden : 11 JULI 2012

Geachte heer Timmermans,

Op 6 juni 2012 ontvingen wij van u het ontwerp bestemmingsplan Den Hoek te Helvoirt. Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze op het plan te geven.

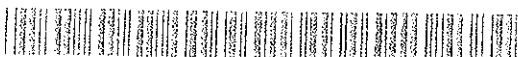
In het voortraject is de waterparagraaf in goed overleg met ons tot stand gekomen. In het vooroverleg zijn wij dan ook al mondeling akkoord gegaan met de inhoud van de waterparagraaf. Wij zullen nog worden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Ten aanzien van het bestemmingsplan verzoek ik u de volgende punten aan te passen:

1. Naast de aanduiding "specifieke vorm van groen – dassenleefgebied" zie ik dit gebied ook graag dubbel bestemd als "waterstaaf – waterberging". Dit gelet op het feit dat op deze locatie een watervoerende waterberging met een minimaal oppervlak van 4190m² zal worden gerealiseerd.
2. Ik verzoek u, in overeenstemming met de provinciale verordening ruimte, de naamgeving van de "Natte natuurparel bufferzone" te wijzigen in: "attentiegebied EHS".

Tot zover mijn zienswijze.

Voor de volledigheid wil ik u verzoeken de initiatiefnemer erop te wijzen dat men voor de werken een watervergunning op grond van de keur dient aan te vragen. De aanvraagformulieren zijn te vinden op onze website: www.dommel.nl → belastingen, vergunningen en regels → vergunningen → watervergunning.



Ik ga ervan uit u hiermee te hebben voorzien van een heldere zienswijze.
Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer
José Llop, via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap de Dommel

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edwin van der Schoot', written over a horizontal line.

Edwin van der Schoot
procesmanager Externe Planvorming



Hoge Raam 5
5268 KK Helvoirt
lnmh@planet.nl

GEMEENTE HAAREN

Zaak 5912

16 JULI 2012

Document 6031

Behandelaar Reon

2

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG Haaren

Betreeft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Den Hoek

Haaren, 6 juli 2012

Geachte gemeenteraadsleden,

In het kader van de inspraak rond heeft LNMH heeft per brief (dd. 25 februari 2012) gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan Den Hoek. In deze brief hebben wij op basis van een aantal argumenten een oproep gedaan om af te zien van het bouwen in Den Hoek. In een bijlage bij het thans ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan wordt door het college nader op onze argumenten/bezwaren ingegaan. Deze reactie heeft wat ons betreft niet geleid tot een wijziging van ons standpunt.

Onderstaand lichten wij puntsgewijs onze bezwaren tegen het voorliggende ontwerp bestemmingsplan toe en gaan we tevens nader in op de reactie van het college op onze zienswijze.

1. Woningbouwbehoefte

Onze twijfels of er wel behoefte is aan 170 nieuwe woningen zijn niet weggelaten. Opnieuw wordt gewezen op de krimp van het aantal inwoners, waarna voetstoots aangenomen wordt dat deze uitstroom van inwoners veroorzaakt wordt doordat er te weinig gebouwd is. Deze stelling wordt in het geheel niet onderbouwd. Op de vraag in onze zienswijze op het voorontwerp naar een nadere onderbouwing daarvan heeft het college niet gereageerd.

Wij willen nogmaals wijzen op het rapport van het Landbouw Economisch Instituut (LEI) uit 2010 (geciteerd in onze zienswijze naar aanleiding van het voorontwerp), waarin gewaarschuwd wordt tegen krimpbestrijding door extra woningbouw. Bepleit wordt een denkomslag waarin de dalende bevolking als uitgangspunt genomen wordt bij de woningbouwprogrammering die bovendien regionaal opgezet dient te worden. Het bestrijden van krimp door het bouwen van woningen voor nieuwe bewoners zal leiden tot onderlinge concurrentie met omliggende gemeenten en tot onrendabele investeringen. Het feit dat de gemeente Haaren naar verhouding een groter aantal woningen wil bouwen zal zonder meer leiden tot een ongewenste concurrentie met de omliggende gemeenten. Het nastreven van een evenwichtige bevolkingsopbouw achten wij illusoir: de zogenaamde 'vergrijzing' is namelijk een landelijk fenomeen, dat niet gestuurd kan worden door lokale woningbouwprogramma's.

Overigens signaleren wij dat een significant deel, namelijk 44 van de 170 te bouwen woningen, in de categorie vallen van de thans in de gemeente Haaren te koop staande woningen. Van het bouwplan Den Hoek zal dan ook ons inzien een stevige concurrerende werking uitgaan op de verkoopbaarheid van die woningen.

2. Locatiekeuze

De voorgenomen bouwlocatie betekent een aantasting van het buitengebied en heeft tevens een grote negatieve uitstraling geeft op het aangrenzende Brokkenbroek en landgoed Zwijnsbergen. LNMH is daarom van mening dat Den Hoek niet de meest geschikte uitbreidingslocatie is met de minste schadelijke effecten voor natuur en landschap. Binnen de gemeente Haaren zijn er diverse inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties met minder belasting voor natuur en landschap beschikbaar. De gemeente Haaren kiest voor uitbreiding in elk van de kernen binnen de gemeente, terwijl deze afweging per definitie gemeentebreed dient te worden gemaakt.

3. Aantasting ruimtelijke structuren

Op onze in de zienswijze naar aanleiding van het voorontwerp naar voren gebrachte opvatting, dat geen rekening gehouden is met de in Den Hoek aanwezige ruimtelijke structuren en kwaliteiten en met landschappelijke verbindingen heeft de gemeente geen reactie gegeven. Wij handhaven onze naar voren gebrachte opmerkingen daarover. De in het plan opgenomen 'groene wiggen', het retentiebekken en de aanzet tot een zichtlijn met Zwijnsbergen doen absoluut geen recht aan de aanwezige landschappelijke structuren. De bestaande landschapsstructuur wordt volledig uitgewist en vervangen door iets totaal anders.

4. Bestuursovereenkomst

De vragen die wij in onze zienswijze naar aanleiding van het voorontwerp gesteld hebben over de bestuursovereenkomst en de Ruimte voor Ruimte kavels zijn maar zeer ten dele beantwoord. Zo blijven wij in de veronderstelling dat er sprake is van een financiële belangenverstrengeling tussen de provincie en de gemeente: de provincie kan een aantal Ruimte voor Ruimte kavels slijten en de gemeente kan de bouwlocatie Den Hoek ontwikkelen.

Ook blijft onduidelijk waar de aan de bouwtitels voor de Ruimte voor Ruimte kavels ten grondslag liggende stallen gesloopt zijn, zodat de bewering dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering van het landschap niet getoetst kan worden.

5. Quick scan Flora- en Faunawet

Wij stellen vast dat er slechts eenmaal een oriënterend veldonderzoek heeft plaatsgevonden. In de quickscan (bijlage 4 bij het voorontwerp) wordt reeds aangegeven dat dit eenmalige veldbezoek slechts een globaal beeld geeft. Daarnaast zijn diverse bronnen geraadpleegd (Natuurloket, waarneming.nl), waarbij bleek dat er slechts enkele fragmentarische gegevens uit het gebied beschikbaar zijn. Wij blijven van mening dat hieruit blijkt dat het onderzoek naar flora en fauna van het gebied Den Hoek volstrekt onvoldoende geweest is. Juist het feit dat er maar weinig gegevens in de databanken zitten, moet aanleiding geven tot een gedegen onderzoek.

6. Natuurcompensatie

In onze zienswijze naar aanleiding van het voorontwerp hebben wij gesteld dat er weinig duidelijkheid bestaat over de natuurcompensatie als gevolg van het bebouwen van Den Hoek.

Wij hebben daarbij gewezen op passages in de bestuursovereenkomst, die betrekking hebben op financiering van de gebiedsontwikkeling Helvoirts Broek en kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied. Omdat dit slechts vage aanduidingen zijn, hebben wij de opstelling van een compensatieplan bepleit. De reactie van de gemeente daarop is echter

ontuchtend: er wordt helemaal geen compensatieplan opgesteld, mede omdat "relatief weinig waardes geschaad worden". Aangezien er wel degelijk opgaves op dit gebied liggen, maken wij bezwaar tegen deze opstelling van de gemeente. LNMH is van mening dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan Den Hoek er een concreet compensatieplan moet worden vastgesteld.

7. Financiële risico's

In paragraaf 7 van het ontwerp-bestemmingsplan (Economische uitvoerbaarheid) wordt uit de doeken gedaan dat er op formele gronden geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolgens wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd "doordat de gemeente Haaren nagenoeg alle gronden in het plangebied Den Hoek in eigendom heeft". Om een gedegen beslissing te kunnen nemen is het echter volgens ons noodzakelijk dat er tevens een exploitatieplan voor de komende jaren inclusief een analyse over welke (financiële) risico's de gemeente loopt, wordt opgesteld.

Daarnaast vertrouwen wij dat er geen schop de grond in gaat voordat 70 % van de woningen is verkocht e.e.a. conform de projectontwikkelingspraktijk.

Tot besluit

Het zal duidelijk zijn dat wij grote bezwaren houden tegen de verdere verstening van ons kostbare buitengebied. Vooral omdat de noodzaak daartoe naar onze overtuiging onvoldoende is aangetoond en de financiële risico's voor de gemeente groot zijn.

Mocht u toch een andere afweging maken en doorgaan met de planvorming dan pleiten wij er voor om de toch al voorgestane gefaseerde ontwikkeling te starten met de bouw van woningen aansluitend aan de lintbebouwing langs de Helvoirtseweg. Er kan dan worden gestart met de categorie woningen waaraan de behoefte het grootst is, zoals de starters.

Tot slot willen wij u ook verwijzen naar de reactie van het Groene Hart Brabant en deze ook als onderdeel van onze reactie te beschouwen.

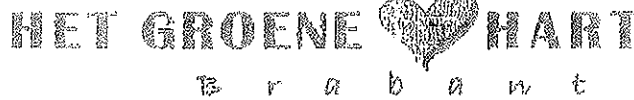
Met vriendelijke groeten,

J. Martens
Voorzitter Stichting Landschap, Natuur en Milieu Haaren

Zaak 5912
16 JUL 2012

3

doe 6104
ontvangen



Aan: Gemeenteraad van Haaren

Datum: 16-7-2012

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Den Hoek

Ons kenmerk: HAAREN.HOEK.O.2012

Geachte leden van de gemeenteraad.

Het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot de volgende zienswijze:

1- Formeel gebrek

In het kader van de wettelijk voorgeschreven planprocedure dienen insprekers op het voorontwerpplan een afschrift van het 'Eindverslag inspraak' toegezonden te krijgen ten einde zich tijdig op een mogelijk vervolgstap in de vaststellingsprocedure te kunnen voorbereiden. Ons is echter geen Eindverslag toegezonden en pas eind vorige week, is dit op ons verzoek toegemaild. Daardoor worden wij in onze belangen geschaad omdat er nu nauwelijks nog ruimte bestaat voor een goede reactie gelet op de volle agenda en lopende vakantieperiode. Noodgedwongen volstaan wij daarom met een eerste geïnproviseerde zienswijze waarbij wij ons het recht voorbehouden deze later nog aan te vullen.

We wijzen er volledigheidshalve nog op dat het niet voldoet aan de formele vormvereisten bij een in te stellen beroep mogelijk tot planvernietiging kan voeren. Dit risico kan alleen voorkomen worden door een procedureherstel, in concreto door een nieuwe ter visielegging van het ontwerpplan.

2- Inhoudelijke reactie op het Eindverslag

Deze beperkt zich om voornoemde redenen voornamelijk tot twee kernpunten in het planproces:

2.1 - Het gemeentelijke beleid StructuurvisiePlus

De verwijzing naar de StructuurvisiePlus gemeente Haaren (2004) in het Eindverslag en plantoelichting levert geen bewijs dat er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling zoals die als eis voortvloeit uit de Wro. Dat zou alleen het geval kunnen zijn indien die visie berust op een expliciete afweging van belangen. Daar is echter geen sprake van.

Bovendien dienen alle relevante belangen eerst zorgvuldig te worden verkend (wettelijke verplichting). Dat heeft in ieder geval wat de abiotische en biotische waarden betreft niet en/of in onvoldoende mate plaats gevonden. Zonder de kennis daarover kan sowieso nooit sprake zijn van de vereiste evenwichtige afweging van belangen.

Nu de StructuurvisiePlus ook niet onderhevig is geweest aan een onafhankelijke rechterlijke toetsing komt deze visie geen directe doorwerkende kracht toe.

De aanwijzing van 7 uitbreidingslocaties komt daarom geen andere betekenis toe dan dat deze louter indicatieve zoeklocaties vormen waarvan de aanvaardbaarheid nader onderzocht en bewezen zal dienen te worden.

Dit betekent dat de planologische aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan alsnog in het kader van deze planprocedure zal dienen te worden aangetoond. En dat is nu juist achterwege gebleven. Dit vormt een ernstig beletsel om goedkeuring voor dit plan te kunnen verwerven.

2.2 - Het provinciale beleid. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

De geciteerde Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit uit de provinciale Verordening Ruimte heeft alleen betrekking op de inrichting en uitwerking van een eenmaal gekozen nieuwe locatie. Het gaat ons vooral ook om de stap daarvoor; het keuzeproces van een locatie.

Anders dan in de plantoelichting gesteld wordt is in de Verordening de locatie Den Hoek niet aangewezen als liggende binnen bestaand stedelijk gebied.

De locatie heeft de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking van een kern in landelijk gebied' gekregen.

Zoekgebied impliceert dat er verschillende potentiële uitbreidingslocaties zijn waaruit een keuze gemaakt zal dienen te worden. Er zal dus op grond van ruimtelijke motieven een afweging dienen plaats te vinden tussen alle mogelijke zoeklocaties.

Nu daarvoor om eerder genoemde redenen niet zonder meer teruggevallen kan worden Op de StructuurvisiePlus, zal dit afwegingsproces in het kader van de onderhavige planprocedure moeten plaats vinden. Hetgeen echter is usgelaten .

3 - Overige zienswijzen.

3.1 - Inspraakreactie

De inspraakreactie wordt hierbij herhaald en ingelast als onderdeel van deze zienswijze. Reden hiertoe is de onvolledigheid van de samenvatting in het Eindverslag en het onbehandelt blijven van diverse aangevoerde aspecten. Wij vragen uw raad wel volledig behandeling te geven aan onze inspraakreactie.

3.2 - Zienswijze LMNE

Kennis genomen hebbende van deze zienswijze sluiten we ons hierbij aan en lassen dit stuk eveneens in als onderdeel van onze zienswijze

4 - Conclusie:

Op grond van het voorgaande moeten wij helaas vaststellen dat het voorliggende plan niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen die de ingrijpende gevolgen van schade aan natuur, landschap en cultuurhistorie kunnen rechtvaardigen.

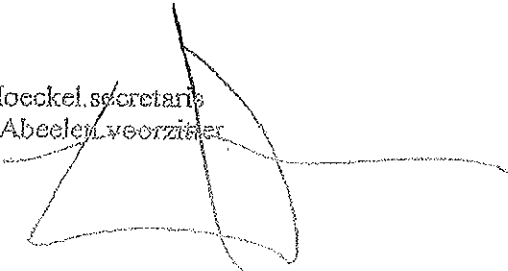
Wij verzoeken uw raad daarom niet tot vaststelling van het plan over te gaan en E&W opdracht te geven eerst de genoemde onderzoeks- en afwegingsbeletselen weg te nemen omtrend de locatiekeuze.

We wijzen op het planrisico dat gelopen wordt door het niet voldoen aan de zorgvuldigheidsvereisten bij de planvorming.

In geval u hoe dan ook met de locatie instemt dan vragen wij u om de planinrichting dusdanig aan te passen dat deze werkelijk inspeelt op de aanwezige authentieke structurele kenmerken van de bodem zoals wij in onze inspraakreactie nader hebben aangegeven.

Hoogachtend,

J.J. van Hoeckel, secretaris
A.A. van Abeelen, voorzitter



Bijlage: Inspraakreactie

vereniging voor natuurbehoud & milieubeheer in Midden- en Noord-Oost-Brabant

het
groene
hart

LIJDESBABANTSE MILIEUDEFORACIE (BME) - VERENIGING GROENE RIJNGE
MILIEUGROEPEN LANDINRICHTING ST-ORDENRODE (MLO) -
ADRES: MILIEU COORDINATIECENTRUM MELIERY (MCM), POSTBUS:
DE BEEVE DE DEN DUNGEN, TEL/FAX 073 224 1808, POSTBANK 2072469

Aan Burgemeester en wethouders van Haaren

Datum: 28-2-2012

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Den Hoek

Ons kenmerk: HAAREN.HOEK.2012

Geacht college,

Het ter visie gelegde voorontwerp bestemmingsplan geeft ons aanleiding tot de volgende reactie:

Den Hoek betreft een nieuwe buiten een bestaand komgebied gelegen uitbreidingslocatie. Zulk een buitenkomse uitbreiding gaat altijd ten koste van het omringende buitengebied en daaraan verbonden ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de Wro voorschrijft dat een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg dient te hebben is strikt genomen zulk een uitbreiding ontoelaatbaar omdat een verdere afkalving van de groene ruimte niet als een goede ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

In geval die aanslag als onvermijdelijk kan gelden omdat hiermee een groot maatschappelijk doel mee godiend wordt waarvoor geen alternatieven voorhanden zijn, dan kan als goede ruimtelijke ontwikkeling gelden dat plan hetwelk de minste ruimtelijke schade met zich mee zal brengen. (* Goed 'is dan het minst slechte plan).

Er zal dus aangetoond dienen te worden dat ;

- a- een buitenkomse uitbreiding onvermijdelijk is en
- b- dat de gekozen locatie van alle andere mogelijke buitenkomse locaties de minste schade met zich mee zal brengen.

ad a: In de plandoelichting ontbreekt een harde toetsbare bewijsvoering dat binnen de komgebieden geen ruimte voor het beoogde te realiseren bouwprogramma zou bestaan.

ad b: Bij de locatiekeuze dient de lagenbenadering het uitgangspunt te zijn. (zie Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid). Met name de onderste laag, de bodem, is hierbij in hoge mate sturend. In beginsel dient uitbreiding alleen op hogere gronden plaats te vinden en komen lagere vochtiger gronden niet voor bebouwing in aanmerking.

Daarnaast dient de structuur van de onderste laag met de daaraan verbonden cultuurhistorische kenmerken als inspanningsbron voor het stedenbouwkundig werk genomen te worden.

(Gyngse)

Uitgaande van de lagenbenadering kan vastgesteld worden dat Helvoirt op een cruciaal punt binnen de ecologische structuur van provinciaal en plaatselijk belang is gelegen. De huidige kom ligt ingeklemd tussen de dalgebieden van de Raamscheloop en het Helvoirtsbroek waarbij de hogere dekzandrug nagenoeg geheel bebouwd is. Er is nog slechts een klein restant van deze typerende dekzandrug overgebleven ten noorden van de spoorlijn.

Dit landschapselement heeft daarom een grote waarde als laatste relict van het kenmerkende onbebouwde akkergebied op de dekzandrug.

Het verlies ervan door intensieve bebouwing doet daarom sterke afbreuk aan de dorpskarakteristiek en dus ook de ruimtelijke kwaliteit van de kom als geheel.

Bovendien blijft de beoogde bebouwing niet tot het laatste dekzandrestant beperkt maar loopt deze ook door in het dal van de Raamsche loop en Brokckenbroek. In ieder geval gaat de waardevolle overgangsgradiënt vergaand verloren.

Ook wordt de onderliggende bodemstructuur en die van de typerende verkaveling niet als uitgangspunt genomen zodat ook deze laatste strohalm om nog iets van de gebiedskenmerken vast te houden wordt losgelaten.

Er bestaan dus twee redenen om hier geen bouwlocatie te leggen; aantasting van de ecologische basisstructuur en verlies van een belangrijke gebiedskarakteristiek met negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit, ook die van het komgebied.

We merken nog op dat het genoemde winstpunt van een logische aansluiting bij het komgebied niet opgaat omdat er een belangrijke ruimtelijke en functionele barrière ligt in de vorm van de spoorlijn.

En zelfs als het wel waar zou zijn dan nog dient deze 'winst' te worden afgewogen tegen het verlies aan kwaliteiten en waarden zoals hiervoor zijn genoemd.

Hetgeen echter niet heeft plaats gevonden zodat hier niet de vereiste zorgvuldigheid is betracht om zulk een ingrijpende aanslag op het gebied te kunnen rechtvaardigen.

Wij dringen bij u aan om alsnog tot een integraal locatieonderzoek over te gaan waarbij alle bestaande kommen van uw gemeente zijn betrokken. Door de lagenbenadering te hanteren zullen alle hogere gebiedsdelen rond de kommen als potentiële locaties naar voren komen. De ligging en invloed op de van wezenlijk belang zijnde structuren van de onderste laag en daar aan verbonden potentiële en actuele natuurbehouds- en ontwikkelingswaarden zullen dan groot gewicht in de schaal dienen te werpen bij de definitieve locatiekeuze(s).

Voorafzands zien wij de beste kansen rond het komgebied van Heuren binnen de contour van de hoge akkerzone buiten de beekdalen en bufferzones daarlangs.

Verder verwijzen wij naar de bijlage en hetgeen door LMNH naar voren is gebracht en hier als onderdeel van deze reactie wordt ingelast.

Op grond van dit alles verzoeken wij u om de verdere ontwikkeling van het uitbreidingsplan voorlopig op te schorten en eerst een gedegen integraal locatieonderzoek te laten verrichten zoals dat hiervoor aan de orde is gekomen.

Hoogachtend,

J.J. van Hoeckel, secretaris
A.A. van Abeelen, voorzitter

1 bijlage

Bijlage 1

Pag 12.

Artikel 2.1: Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

Sub a:

Stelling gemeente: de geplande woningen passen niet elders in de bestaande plannen.

Waaruit blijkt dat de realisering van de woningen niet binnen het huidige toegestane ruimtebeslag van het komgebied geheel of gedeeltelijk kan worden gerealiseerd?
 Bij een totale bouwopgave van ca 900 woningen zal sowieso minstens een grote nieuwe uitbreidingslocatie noodzakelijk zijn. Dan kan het huidige plan daar maar beter bij gevoegd worden omdat daarmee een nieuwe ruimtelijke inbreuk kan worden vermeden.

Sub b:

Stelling gemeente: er ontstaat een nieuwe dorpsrand en heldere overgang naar buitengebied.

-Dat door het bestemmingsplan een nieuwe dorpsrand ontstaat is geen verdienste omdat deze ten koste gaat van de huidige dorpsrand en bovendien van vele hectares groen gebied.
 -En dat geldt ook voor de nieuwe overgang van kern naar het landschap; hier wordt de ene overgang ingeleverd voor de andere maar wel ten koste van het bestaande landschap.
 Uiteindelijk gaat het om een groot netto verlies van groen gebied
 -De genoemde groene wiggen in het plan kosten extra hectares bestaand buitengebied en vergroten de gebiedsafkalving substantieel.
 -Bovendien maken deze de overgang van komgebied naar buitengebied diffuus.
 Het tegendeel dus van de beschreven heldere visuele relatie,

Sub c:

Stelling gemeente: planomvang past in zijn omgeving. (eis provinciaal beleid)

De planomvang past per definitie niet in zijn omgeving als het nieuwbouw in een bestaand open en groen gebied betreft. Intensieve gebiedsbebouwing tast en de ruimte en het groene karakter aan.

Artikel 2.2: kwaliteitsverbetering van het landschap.

Landschappelijke schade als gevolg van het plan dient gecompenseerd te worden. (provinciale eis)

Stelling gemeente: de aantasting als gevolg van de 15 Ruimte voor Ruimte kavels hoeft niet gecompenseerd te worden.

-Er is niet aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van het slopen van agrarische bebouwing in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling, opweegt tegen de nieuwe aanslag op de groene ruimte als gevolg van de 15 bouwkavels en daarvoor benodigde infrastructuur.

Van de 15 gesaneerde bedrijven blijven wel de woonfuncties en infrastructurele voorzieningen gehandhaafd.

Daarnaast gaat het ook niet alleen om het kwantitatieve aspect maar ook om de ruimtelijke structurele effecten. Die zijn bij stal-saneringen in of nabij bestaande bebouwingsconcentraties heel beperkt.

Alleen een concreet onderzoek kan aantonen of hier werkelijk ruimtelijke winst die er toe doet te behalen valt.

-Bovendien dient de ruimtelijke/landschappelijke compensatie in de omgeving van het plan plaats te vinden. Het valt niet goed in te zien waarom dit wel voor gewone woningbouw geldt en niet voor de Ruimte voor Ruimte kavels. Dat deze wellicht elders een verbetering met zich hebben meegebracht is van geen betekenis voor het huidige nieuwe bestemmingsplan terwijl die kavels wel een substantiële ruimtelijke kwaliteitsverslechtering met zich meebrengen.

-De beschreven storting van een financiële bijdrage aan een landschapsfonds als substituuut voor compensatie is veel te vaag om vast te kunnen stellen dat van een adequate compensatie van de geschonden gebiedskwaliteiten sprake kan zijn.

Er dient eerst een voldoende compensatieplan gemaakt te worden. En het prijskaartje dat daaraan hangt zal de financiële bijdrage dienen te bepalen.

Alleen op die wijze kan veiliggesteld worden dat de compensatie werkelijk gerealiseerd zal worden.

Daar is overigens ook voor vereist dat dit compensatieplan geborgd wordt als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 3.5. Regels voor nieuwbouw van woningen.

Stelling gemeente: het bouwprogramma van ca 900 woningen tot 2010 is akkoord voor de provincie en zijn nodig om de bouwachterstand sinds 2000 in te halen.

Op dit moment overtreft de bestaande harde plancapaciteit voor woning bouw de werkelijke behoefte met 30%.

Dit zou dus tot een reducering van 30 % van de bouwprogramma's moeten voeren.

Dit geldt voor alle gemeenten in Brabant waar sprake is van overcapaciteit in de planning.

Om niet opgehelderde redenen wordt echter voor Haaren een uitzondering gemaakt. Daarvoor verwijst de planbeschrijving naar een hernieuwde bestuursovereenkomst tussen gemeente en provincie. Daarbij wordt verwezen naar de 15 bouwkaavel Ruimte voor Ruimte-regeling.

Maar dat lijkt niet voldoende om de toegestane afwijking van 30 % te kunnen motiveren.

Opmerking:

De overeenstemming en instemming van de provincie met het gemeentelijke woningbouwbeleid is een puur kwantitatieve benadering van de bouwbehoefte en vormt slechts een aspect van de noodzakelijke integrale belangenafweging.

Opvallend afwezig is de betekenis van de huidige financiële crisis voor de beoogde 'inhaalslag'.

Er ontbreekt een besef dat de druk voor het aanleveren van bouwkaavels op de gemeente waarop het beleid zich baseert, tot voor kort zo groot was vanwege de gemakkelijke financiering door de banken en het uitzicht op een eeuwigdurende rente aftrekregeling.

Nu dat voorbij is, is het onvermijdelijk dat veel van de potentiële bouwera zullen afhaken of hun ambities van bouwomvang en kosten zullen bijstellen.

Het kan heel goed zo zijn dat er een flinke rem komt op de trend van woningverdunding die hoe dan ook sterk welvaartsbepaald is.

Het gaat nu niet langer alleen meer om het aanleveren van bouwruimten maar vooral op de problemen met het financieren van de bouwplannen en de bijstelling ervan naar de geringere koopkracht van de bouwbehoefte.

Daar kunnen wel eens heel andere getallen uitkomen dan de gemeente nu hanteert.

Het planontwerp nader bezien.

Het planontwerp dient te voldoen aan het provinciale beleid waarbij de onderste laag mede sturend is voor de gebiedsinrichting.

Kenmerkend hierbij is dat de bodemstructuur met name de hoog-laag ligging bepalend is waar wel en waar niet gebouwd zal worden.

Het afstemmen van een plan op de ondergrond heeft ook als voordeel dat er een unieke plaatsgebonden wijkstructuur zal ontstaan.

De aanwezige geomorfologische structuur (zie tekening 1)

Het gebied Den Hoek maakt onderdeel uit van een dekzandrug in noord-zuid richting (primaire richtingsoriëntering) welke het oostelijk gelegen Helvoirtbroek scheidt van het westelijk gelegen Brokken broek.

De weg Helvoirt- Nieuwkuijk loopt over het midden van de dekzandrug en vormt de waterscheiding .

Bijzonder is dat aan de westzijde van de dekzandrug naar verhouding grote insnijdingen zijn ontstaan als gevolg van afstromend oppervlaktewater.

Hierdoor ontstaat een oost-west (secundaire) oriëntering van de geomorfologische structuur.

Confrontatie van ontwerp-plan met de geomorfologische structuurkenmerken. (tekening 2)

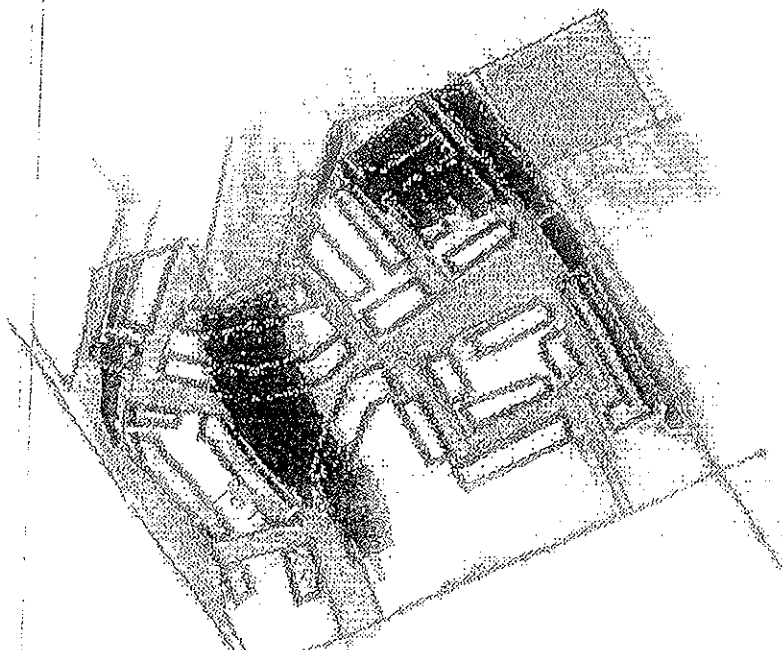
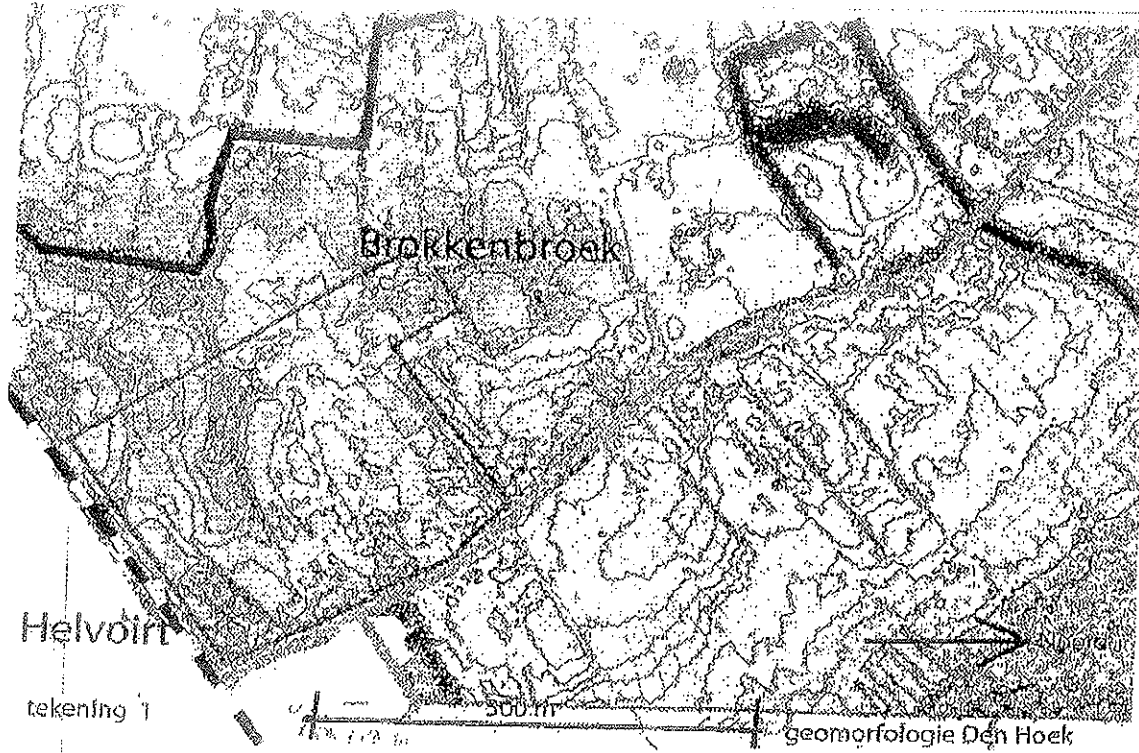
Projectie van het straten en bebouwingsplan laat zien dat dit niet is afgestemd op de kenmerkende geomorfologische gebiedsstructuur; de richting van straten en bebouwingspatroon speelt in hoofdzaak niet in op de oost-west richting. Ook de natuurlijke hoog-laag verschillen worden niet gerespecteerd door bebouwing en wegen in de lagere terreingedeelten. De verkavelingskenmerken worden eveneens genegeert

De bestaande natuurlijke structuurkenmerken van de bodem en die van cultuurhistorische aard, worden daardoor vernietigd en dragen niet bij aan een typerende plaatsgebonden karakteristiek van de stedenbouwkundige opzet.

Conclusie:

Los van de kwestie of hier wel op de juiste locatie wordt gebouwd, kan vastgesteld worden dat de gebiedsschade extra groot is door schending van de meest elementaire ontwerpregels aangaande het rekening houden met en het benutten van de bestaande ondergrondkenmerken.

Als de locatiekeuze als beste keuze zou kunnen worden aangetoond dan zal er in ieder geval een aangepast nieuw ontwerp dienen te komen.



Confrontatie ontwerp plan met geomorfologie

tekening 2

Helvoirt 12-07-2012
GEMEENTE HAAREN

Zaak 5912

(4)

17 JUL 2012

Document

6036

Behandelaar

Reon

Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van de ter inzage procedure van plan den Hoek, willen wij graag bezwaar indienen en wel op de volgende punten.

Punt 1: Achter ons huis Helvoirtsestraat 46 komen huizen te staan .
Daar staan op tekening enkele huizen met een te hoge decibel waarde.
In deze nieuwe woningen wordt dit dan extra behandeld zodat het geluid van de treinen niet hinderlijk is.

Maar ons huis en van de burens vallen er dan tussen in.
Is het niet zo dat als er huizen komen staan dat het geluid weerkaatst naar ons huis?

Punt 2: Dhr. Van Nuland die ons netjes te woord heeft gestaan, had het over een looppad tussen het spoor en de geluidswal. Komt er dan nog een hek langs de spoorlijn net als wat er nu aan de andere zijde staat?

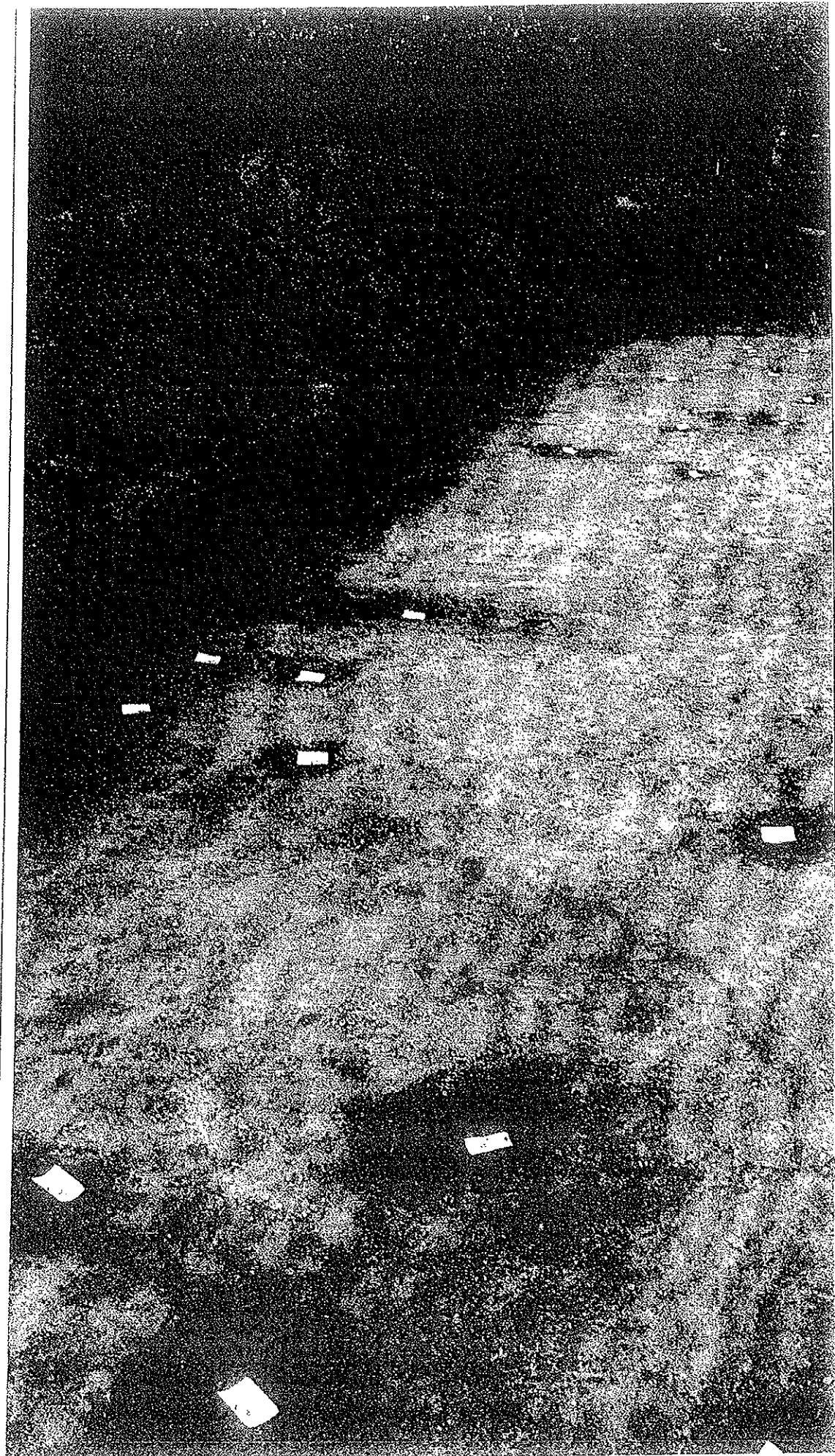
Punt 3: Als er voor ons huis een stukje voetpad gaat komen i.v.m. de drukte, wordt dit voetpad dan ook doorgetrokken met de torenstraat?
Vinden jullie nu ook niet dat dit op dit moment een gevaarlijke situatie is?
Moeten we aan de voorzijde van ons huis dan grond inleveren?

Punt 4: Achter ons perceel is met de archeologische opgravingen wel degelijk stukken uit de oudheid gevonden. De archeoloog vertelde dat deze vondsten eerst opgegraven dienen te worden alvorens er gebouwd mag worden.

Nu is alles weer gewoon vlak gemaakt en ingezaaid.
In de documenten die ter inzage liggen word hier niets van vermeld. Hoe gaat dit verder?

In bijlage zie je de punten uit de oudheid die wel degelijk waarde hebben volgens de archeoloog.

In afwachting van Uw antwoord,



Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling Zuid

Limburglaan 24
5652 AA Eindhoven

Postbus 147
5600 AC Eindhoven

Telefoon (040) 2 66 12 66
Telefax (040) 2 66 19 35
Website www.ballast-nedam.nl
KvK 331.21.397

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Haaren
Postbus 44 GEMEENTE HAAREN
5076 ZG HAAREN

Zaak

5912

18 JUL 2012

Document 6063

Behandelaar RS / Leers / Timmermans

Datum 16 juli 2012

Behandeld door N.P.M. Verstappen

Uw kenmerk

Doorkiesnummer (040) 2 66 12 66

Ons kenmerk

E-mailadres n.verstappen@ballast-nedam.nl

Onderwerp **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Den Hoek", Helvoirt**

Geachte Raad,

Door middel van dit schrijven wil Ballast Nedam haar zienswijze aangaande het ontwerpbestemmingsplan "Den Hoek", Helvoirt van de gemeente Haaren, kenbaar maken.

Deze zienswijze is tot stand gekomen naar aanleiding van de lopende gesprekken tussen Ballast Nedam en de gemeente betreffende het perceel kadastraal bekend gemeente Helvoirt, sectie D, nummer 5188, groot 1.78.85 ha gelegen direct ten westen van plangebied Den Hoek. Ballast Nedam voert deze gesprekken namens de eigenaren van dit perceel.

De gesprekken gaan uit van het betrekken van deze grond bij de plannen "Den Hoek". Het huidige stedenbouwkundig plan is duidelijk om dit perceel heen getekend. Middels het betrekken van bovengenoemde grond ontstaat een veel logischere planopzet welke tegemoet komt aan enkele kritische kanttekeningen die deels tijdens eerdere gelegenheden, zoals de inspraakavond, aan bod zijn gekomen.

Het betreft de volgende kritiekpunten op het plan, gezien vanuit bovenomschreven visie:

- * Het onderhavige perceel biedt een prima kans om het plangebied beter te ontsluiten via de bestaande weg 'Den Hoek', bijvoorbeeld voor (scheiden van auto- en) langzaam verkeer (voetgangers en fietsers), en kan daarmee tegemoet komen aan de veiligheid van de toekomstige bewoners;
- * In het 'eindverslag inspraak (versie d.d. 29 mei 2012) welke als bijlage 12A behoort tot de stukken die bij het bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd wordt op bladzijde 3, punt 4 door de gemeente een reactie gegeven op de ontsluiting van landbouwverkeer, te weten: "er zal gezorgd worden voor een goede ontsluiting voor landbouwverkeer van de achterliggende percelen via de nieuw aan te leggen wegen en paden in het gebied Den Hoek."

Wij constateren dat sinds de verkaveling gepresenteerd op 18 maart 2011 er niets is aangepast in de paden of wegenstructuur in het stedenbouwkundige plan, laat staan oplossingen voor dit knelpunt. De ten noorden van het plangebied gelegen wadi (overigens gelegen buiten het door de provincie aangewezen zoekgebied verstedelijking) werpt hierin juist een extra belemmering op.

Middels het betrekken van onderhavige grondpositie kan een logischere oplossing worden gevonden voor het ontsluiten van het landbouwverkeer.

- * Het beleid van de Provincie Noord Brabant omschreven in de Verordening Ruimte 2011 stelt artikel 2.1.b dat "in het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving". In de reactie op dit punt van de gemeente zoals verwoord in de Toelichting op het bestemmingsplan op pagina 15 onder Sub b:



wordt gesteld: *"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."*

Omdat het plan is getekend om het onderhavige perceel heen ontstaat juist een harde overgang van plangebied naar de omgeving alhier. Er wordt derhalve te weinig rekening gehouden met de naaste omgeving. De kavels van de woningen aan deze rand hebben hierdoor ook een onlogische driehoekige vormgeving gekregen. De genoemde groenstrook aan de westzijde is minimaal ingevuld. Beide functies conflicteren met een blijvend agrarisch gebruik van onderhavig perceel.

Nochtans wordt een deel van onderhavig perceel in de hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan zoals verbeeld op pagina 27 van de Toelichting op het bestemmingsplan aangeduid als deelgebied 'randen' (blauw) als ware dit wel een geleidelijke overgang en als ware dit perceel wel deels betrokken bij het plan..

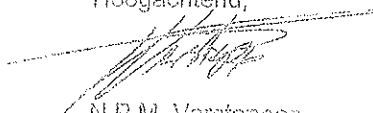
Middels het betrekken van onderhavige grondpositie kan een veel geleidelijkere overgang van het plan naar het omliggende landschap worden gecreëerd welke tegemoet komt aan de door de Provincie gestelde *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*.

Zoals afgesproken met de gemeente hebben wij een stedenbouwkundig afrondingsvoorstel op laten maken voor plan Den Hoek met het betrekken van onderhavig perceel bij het woningbouwplan, en bij de gemeente gepresenteerd en overhandigd begin dit jaar. Tot op heden hebben wij formeel nog geen inhoudelijke reactie op dit afrondingsvoorstel gekregen.

Conclusie

Wij concluderen dat met het betrekken van onderhavige grondpositie het plan 'Den Hoek' logischer vormgegeven kan worden en tegemoet kan komen aan een oplossing voor ontsluiting landbouwverkeer (direct of indirect) en de veiligheid door middel van een extra ontsluitingsmogelijkheid voor langzaam verkeer die niet uitkomt op de Helvoirtsestraat. Wij zouden graag op korte termijn met de gemeente Haaren op de ingeslagen weg verder gaan om te komen tot een oplossing welke kan worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,



N.P.M. Verstappen
Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling Zuid

6

GEMEENTE HAAREN

Zaak

5912

18 JUL 2012

Document

6067

Behandelaar

• • • • •

L. Timmermans

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Haaren
postbus 44
5076ZG Haaren

betreft; zienswijze bestemmingsplan DEN HOEK Helvoirt
datum; 16 juli 2012

Geacht College,

Hierbij brengen willen wij alsnog aanvullend op onze eerder gedane zienswijze m.b.t. het voorontwerpplan "Den Hoek" onze zienswijze in, n.a.v. het eindverslag d.d. 6 juni 2012 en het ter visie liggende Ontwerpbestemmingsplan "Den Hoek".
Het betreft helvoirtsestraat 30 te Helvoirt.

Mijn in te brengen zienswijze is;

1) Langs de naar achter lopende pad, onze eigendom, staat een hoge beukenhaag op ons perceel, graag zien wij dat deze tijdens het uitvoeren van het plan goed wordt beschermd zodat deze haag geen schade oploopt. U geeft aan deze te beschermen en in stand te houden, daar kunnen wij mee instemmen.

2) Op mijn perceel loopt het pad naar achter aansluitend op het daar achterliggende pad, middels deze pad kan ik via de achtergelegen paden mijn perceel bereiken sectie D nr. 3315. Nu is daar in het plan de WADI gepland, maar zodanig dat ik mijn achtergelegen perceel niet meer kan bereiken. Ze hebben in het plan dit pad laten vervallen.

U geeft aan in Uw schrijven van 6 juni 2012, "De heer van Vianen zal verder worden geïnformeerd over en betrokken bij de uitwerking van de te nemen maatregelen voor realisatie van Den Hoek. Te denken valt en de bereikbaarheid van zijn perceel sectie D nr. 3315."

Dit antwoord geeft geen enkele garantie dat er werkelijk rekening gehouden wordt met de toegankelijkheid zoals momenteel aanwezig is. Geïnformeerd worden en betrokken bij, wil niet zeggen dat er daadwerkelijk het bestaande pad in stand gehouden wordt.

Er is ook geen pad aangegeven op de aangepaste versie, tekening zie bijlage 1 en 2 waterhoushouding rioleringsplan, in het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan. (deze bijlage ook bijgevoegd bij dit schrijven).

Het is eenvoudig om daar een pad van ca. 4,5 mtr breed zoals nu aanwezig is te handhaven. In deze aangepaste versie is wel rekening gehouden met (D04 datum 27-04-2012, aanpassing stedenbouwkundig ontwerp + zienswijze waterschap De Dommel)

Hierin had deze pad opgenomen kunnen worden.

Het bevreemd ons dan ook dat er een zienswijze is ingebracht door De Dommel die wel is verwerkt in het plan, terwijl hiervan niets is terug te zien in Uw schrijven van 6 juni 2012, het kan toch niet zo zijn dat er ingebrachte zienswijzen worden achtergehouden.

3) In het schrijven van 6 juni; "Het is in principe niet de bedoeling dat er een ontsluiting voor auto's wordt gemaakt aan de achterzijde van de percelen die grenzen aan het pad dat vanaf de Helvoirtsestraat naar de woning van de heer Van Vianen loopt"

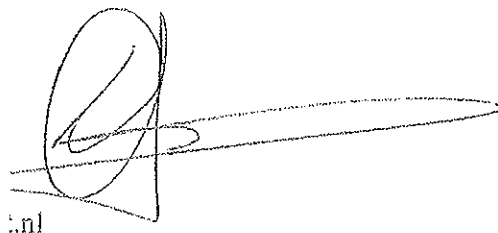
De term in principe geeft geen garantie dat er daadwerkelijk geen achteruitgang komt.

Wij hebben in onze zienswijze gevraagd om geen achteruitgangen te laten maken, U geeft aan auto's, wij hebben aangegeven geen enkele uitgang, ook niet voor voetgangers en fietsers

Wij vragen U vriendelijk om onze zienswijze mee te nemen bij het maken van het definitieve bestemmingsplan.

Uw reactie met belangstelling tegemoetziende verblijven wij,

met vriendelijke groet,



.nl

bijlage; waterhuishoudkundig rioleringsplan met bijlagen

Deze brief wordt ook per E-mail aan U gestuurd.



adviseurs

ruimte

infra

bouw

milieu

Waterhuishoudkundig rioleringsplan (bijlagen)

Bestemmingsplan 'Den Hoek' te Helvoirt

Opdrachtgever : Gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

Projectnummer : 20080511-01

Status rapport / versie nr. : Definitief 04

Datum : 27 april 2012

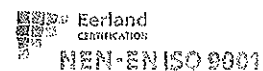
Opgesteld door : ing. G. Spruijt

Gecontroleerd door : ing. G. Moret

Voor akkoord : ing. C.J. Hoetelmans

Paraaf :

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C04	08-11-2011	Waterhuishoudkundig rioleringsplan Den Hoek te Helvoirt	GS	GM
D01	19-12-2011	Verwerken opmerkingen gemeente, overleg d.d. 14 december 2011	GS	GM
D02	22-12-2011	Opmerkingen gemeente	GS	FH
D03	22-12-2011	Wadi VI	GS	FH
D04	27-04-2012	Aanpassing stedenbouwkundig ontwerp → zienswijze waterschap De Dommel	GS	GM



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoeverstein 20b
4903 SC Oosterhout

t.(0162) 456481
f.(0162) 435588
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl

7

GEMEENTE HAAREN

Zaak 5912

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Haaren
postbus 44
5076ZG Haaren

18 JUL 2012

Document 6068
Behandelaar RS/Reon T.

Helvoirt; 16 juli 2012

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Wij hebben het plan den Hoek dat ter inzage ligt ingezien en willen hierbij graag onze
zienswijze op dit plan inbrengen.

Ons huis staat aan de doodlopende pad Helvoirtsestraat 28.

Graag zouden wij in het plan zien opgenomen dat er aan de achterzijde van de percelen die
grenzen aan onze pad geen achteruitgangen worden gemaakt.
Hierdoor komen er meer mensen door onze steeg, als gevolg van die toegankelijkheid gaat er
geparkeerd worden om zo via een achteringang hun perceel te bereiken.
Dit is niet gewenst daar we nu al parkeerproblemen hebben i.v.m. de smalle doodlopendepad
en waarin niet gekeerd kan worden.
Alsmede het uitlaten van viervoeters tegen te gaan.

Vertrouwende U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

hoogachtend,



GEMEENTE HAAREN

Zaak

5912

18 JUL 2012

Document

6082

Behandelaar

L. Timmermans

Helvoirt, 18 juli 2012

8

Aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG Haaren

Geacht college,

Naar aanleiding van uw reactie n.a.v. Eindverslag inspraak voorontwerp 'Den Hoek' delen wij u mee dat wij onze zienswijze op het voor-ontwerpbestemmingsplan handhaven en dat deze zienswijze ook geldt voor het ontwerpbestemmingsplan. In deze brief vindt u nogmaals deze zienswijze/bezwaren toegevoegd. Tevens maken wij nog enkele aanvullende opmerkingen, dit na aanleiding van bestudering van het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen.

1. Uw interpretatie van de cijfers uit het verkeersonderzoek vinden wij te rooskleurig en onvoldoende gewicht geven aan de verkeersveiligheid. Een enkele ingang/uitgang voor snelverkeer voor een wijk van deze omvang, op een straat met grote verkeersdruk, zwaar verkeer, achten wij vanuit verkeersveiligheid niet aanvaardbaar. Het verkeer krijgt bovendien vanuit de noordzijde (vanaf Nieuwkuijk) te maken met twee opeenvolgende verkeerssituaties, waarbij rechts voorrang heeft. Dit in combinatie met de spoorwegovergang zal dit leiden tot opstoppingen en gevaarlijke situaties. Als fietser, wandelaar en autorijder willen wij, en onze burens ook, onze straat straks veilig kunnen oversteken!

Wij maken u in dit licht opmerkzaam op het feit dat het verkeersrapport de effecten van de verkeersbewegingen die volgen uit de nieuwe situatie bij de Stationsweg niet meeneemt, dit met het oog op doorstroming van verkeer. Het gaat hierbij over verkeersbewegingen die volgen vanuit het parkeren daar voor de voorzieningen in het dorp.

2. Uw akoestisch onderzoek ten aanzien van geluidsoverlast door verkeer, heeft ons attent gemaakt op het feit dat ook wij te maken krijgen met extra geluidsoverlast. Het rapport geeft dit aan. In uw verduidelijking bij het punt 'verantwoord ruimtegebruik' gaat u in op de voorwaarde dat er geen extra overlast mag ontstaan voor bestaande bebouwing en bewoning. U geeft aan dat er geen overlast is voor bestaande bebouwing. Wij zien echter in uw plannen nergens extra maatregelen in dit kader. Wij zijn dan ook heel benieuwd naar hoe u dit voor ons gaat oplossen.
3. Uw toelichting op verantwoord ruimtegebruik, een voorwaarde vanuit provinciaal beleid, overtuigt ons niet. De motieven die u aangeeft, zoals 'inhaalslag' zouden in het licht van actuele ontwikkelingen opnieuw moeten worden bezien. Verder geeft u aan dat er geen andere passende/betaalbare mogelijkheden zijn om voor jongeren in Helvoirt te bouwen.



Dat zijn wij niet met u eens en volgens ons zijn er - zeker in het licht van 'verantwoord ruimtegebruik' - wel mogelijkheden.

Met het bebouwen van Den Hoek wordt een kwetsbaar en een fraai landschappelijk deel van het dorp onherstelbaar en onvervangbaar aangetast.

Daarnaast kan in deze tijd de noodzaak tot bouwen op deze schaal, ook moeilijk worden uitgelegd. Zoals de fasering van de bouwpercelen nu gepland is, is het zeker dat 'Den Hoek' jarenlang op de schop ligt.

Samenvattend wijzen wij het plan af en benadrukken ook nog eens de aantasting van ons persoonlijk woongenot. Met achter ons een industrieterrein, naast ons een calamiteitentoeegang tot het industrieterrein vragen wij ons af met welke middelen een en ander kan worden gecompenseerd.

Met vriendelijke groet

BIJLAGE 3

- 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 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. Ten behoeve van het verzekeren van

de waterberging in het noordwesten van het gebied wordt een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' opgenomen.

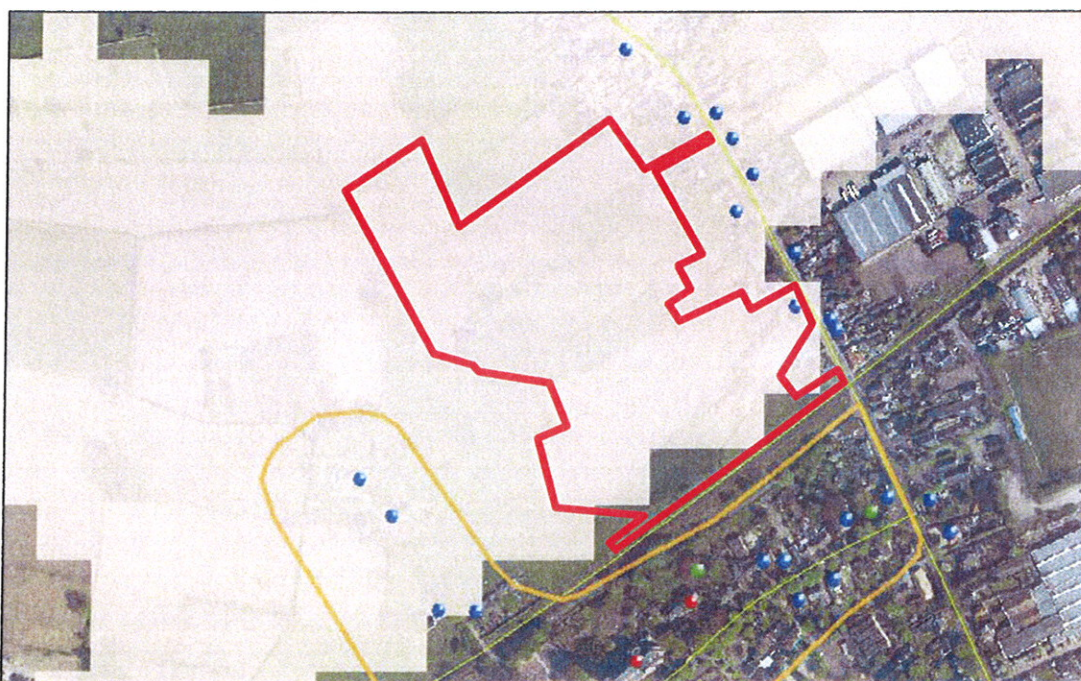
5.4 Cultuurhistorie en archeologie

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.



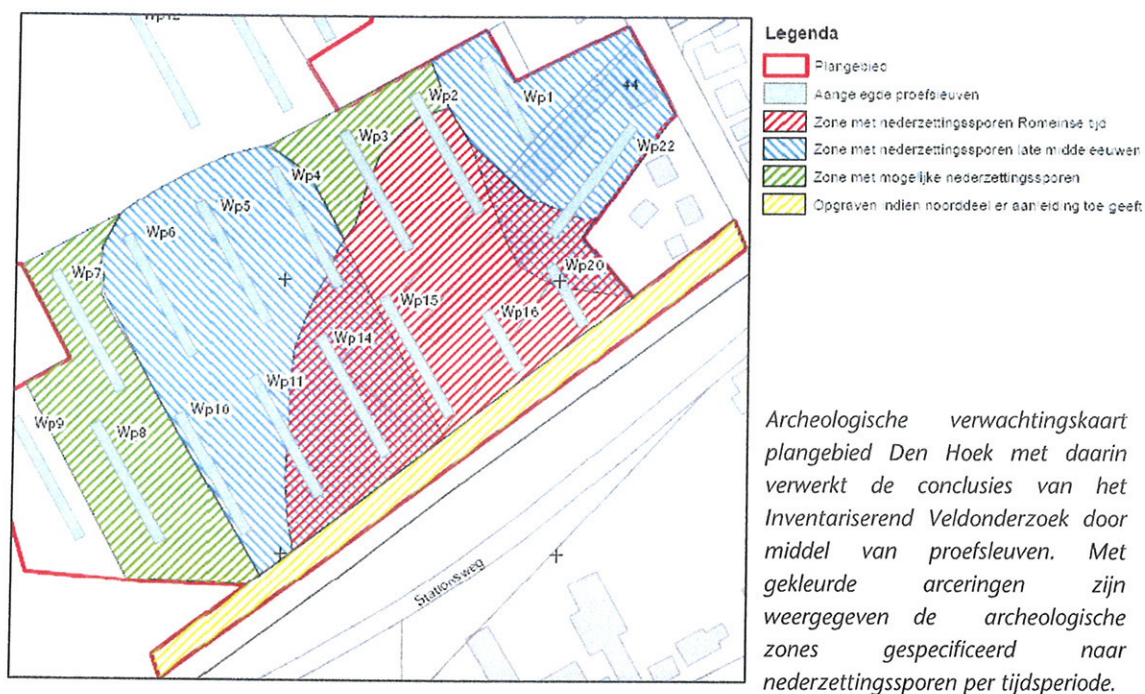
Legenda

Historische Bouwkunst • MJP • Rijksmonument	Historische Geografie (lijn) — Zeer hoog — Hoog — Redelijk hoog	Archeologische Monumenten ■
Historische Stedenbouw □ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht ■ Zeer hoog ■ Hoog ■ Redelijk hoog	Historisch Groen ▲ Monumentale Bomen ■ Historisch Groen	Indicatieve Archeologische Waarden Hoog of middelhoog Laag Geen gegevens
Historische Geografie (vlak) / Zeer hoog / Hoog / Redelijk hoog	Historische Zichtrelaties — — —	Topografie —

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

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 conclusies uit deze onderzoeken is de archeologische verwachting nader gespecificeerd. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied blijkt voor diverse tijdsperiodes waardevol. Uit het onderzoek blijkt dat 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. Voor deze zones is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden. Daarnaast is deze regeling ook toegepast voor de zones waar mogelijk nederzettingssporen voorkomen.



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.

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. Ten behoeve van het juridisch verzekeren van de geluidsschermen nabij het spoor is de aanduiding 'geluidsscherm' opgenomen in de groenbestemming die is gelegen nabij het spoor.

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 voorgescreven.

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 – Attentiegebied ehs'

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 in deze dubbelbestemming.

Artikel 8 'Waterstaat – Waterberging'

In het noordwestelijk gelegen gedeelte van het plangebied wordt een waterberging gerealiseerd. Om deze waterberging juridisch te verankeren wordt een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen in deze dubbelbestemming. Dit stelsel stelt beperkingen aan het ophogen of afgraven van gronden, de aanleg van bouwwerken en de aanleg van verhardingen.

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 heeft het ontwerp bestemmingsplan van 7 juni tot 18 juli ter visie gelegen. Tijdens de tervisielegging zijn er 8 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de notitie Nota van Zienswijzen van de gemeente Haaren. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de Nota van Zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd. Deze punten zijn weergegeven in de Nota van Zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. paden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', een waterberging;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dassenleefgebied' het behoud, herstel en ontwikkeling van een dassenleefgebied in het bijzonder;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. wegen en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding en met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,50 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. lichtmasten en kunstwerken: 6 m;
- b. antennemasten: 40 m;
- c. geluidwerende voorzieningen: 6 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

3.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dassenleefgebied' de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- c. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
- d. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;

- e. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- f. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur;
- g. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
- h. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel;

3.3.2 Uitzonderingen

Het in 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het in lid 6.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende regels verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

6.3.1 Omgevingsvergunning

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m onder het maaiveld;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,30 m onder het maaiveld.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 7 Waterstaat – Attentiegebied ehs

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat – Attentiegebied ehs" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.

7.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van werken en werkzaamheden

7.2.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

7.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.2.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden van de natte natuurparel.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 8 Waterstaat – Waterberging

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat – Waterberging” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor tijdelijke opvang van water.

8.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond tevens bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

8.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van werken en werkzaamheden

8.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- b. ophogen van gronden en het aanleggen en wijzigen van kaden;
- c. de aanleg van bouwwerken;
- d. de aanleg van verhardingen.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

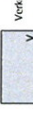
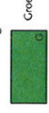
8.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 8.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Plangebied
Bestemmingsplan Den Hoek

Bestemmingen

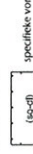


(dubbelbestemmingen)

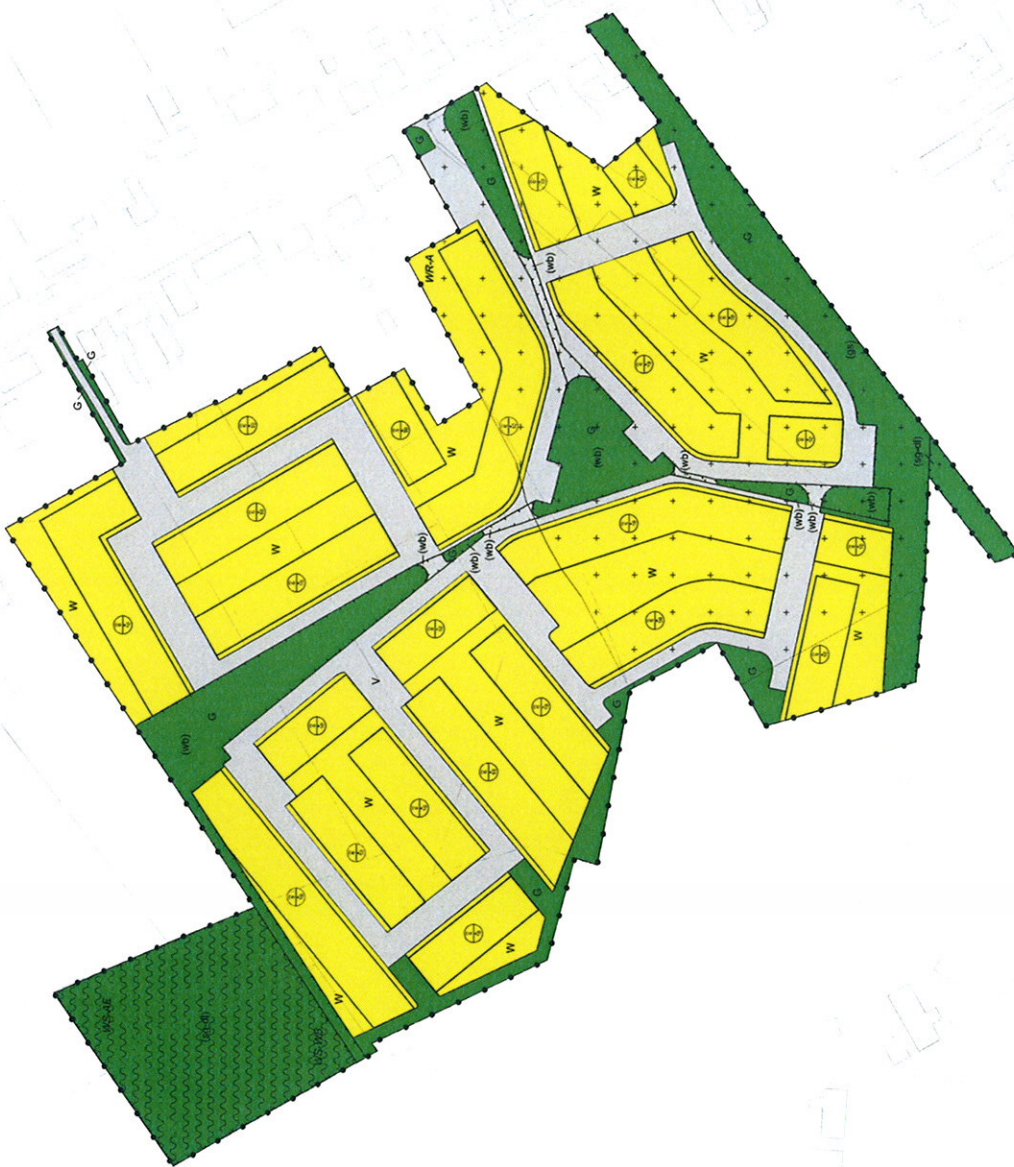
+ WRA



Aanduidingen
(functieaanduidingen)



Verklaring
(ondergrond)



Compositie 5
stedebouw bv

Compositie 5, Utrechtseweg 10
3811 XG, 3811 XG
telefoon: 031 5213812
fax: 031 5213812
website: www.c5.nl

Bestemmingsplan Den Hoek
verbeelding

Dijk de Zilveren (Loozev. 2)
Gemeente
Commissie
Commissie
Commissie

1:1000
A1
A1

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Commissie: Gemeente Haarlem (00101 028 01)
Binnen: Gemeente Haarlem (00101 028 01)
Commissie: Gemeente Haarlem (00101 028 01)
Commissie: Gemeente Haarlem (00101 028 01)
Commissie: Gemeente Haarlem (00101 028 01)