

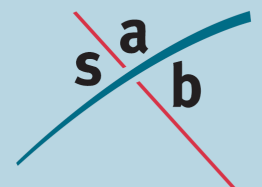
Bestemmingsplan

Vincent van Goghplein, Helvoirt

Gemeente Haaren

toelichting

Datum: 16 januari 2013
Projectnummer: 71095.07
ID: NL.IMRO.0788.BPVvGPLNHVRT-OH01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
2	Het plan	4
2.1	Beschrijving plangebied	4
2.2	Beschrijving plan	5
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Beleid	12
3.2	Milieuaspecten	20
3.3	Water	32
3.4	Flora en fauna	36
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	38
3.6	Verkeer en parkeren	40
3.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
3.8	Economische uitvoerbaarheid	44
4	Wijze van bestemmen	45
4.1	Algemeen	45
4.2	Dit bestemmingsplan	46
5	Procedure	49
5.1	Inspraak	49
5.2	Vooroverleg	49
5.3	Zienswijzen	50

Bijlagen

- **Distributie planologisch onderzoek;** Adviesbureau Kardol, Winkelstudie centrumplan Heurne, 11 augustus 2010
- **Verkenkend bodemonderzoek;** Heijmans Infra Techniek B.V., Verkenkend Bodemonderzoek, Vincent van Goghplein 1-2, projectnr. 248102-99404 15 oktober 2008
- **Aanvullend bodemonderzoek;** Heijmans Infra Techniek B.V. Aanvullend Bodemonderzoek, Locatie: Achterstraat 53 en 55, projectnr. 278990-W3005, 9 april 2008
- **Saneringsplan;** Heijmans Infra Techniek B.V. Saneringsplan, Locatie: Achterstraat 53 en 55, projectnr. 248102, 27 juli 2010
- **Akoestisch onderzoek;** SAB, akoestisch onderzoek Helvoirt Herontwikkeling Van Goghplein, projectnr. 71095.01, 17 november 2011
- **Akoestisch onderzoek industrielaawaai;** SAB, akoestisch onderzoek industrielaawaai Vincent van Goghplein, Helvoirt. Projectnr. 71095.01, 22 december 2011
- **Onderzoek Luchtkwaliteit;** SAB, memo luchtkwaliteit nieuwbouwcomplex centrum Helvoirt. Projectnummer 71095.01, 22 november 2011
- **Onderzoek Externe Veiligheid;** Agel Adviseurs, Onderzoek Externe Veiligheid Spoorzone Helvoirt. Projectnummer: 20090603, 11 maart 2010
- **Geohydrologisch onderzoek;** DHV, Geohydrologisch onderzoek, december 2010, projectnummer C2889-01-001
- **Ecologisch onderzoek;** SAB Arnhem B.V., 'flora en fauna onderzoek herontwikkeling Van Goghplein te Helvoirt', d.d. 24 juli 2009, projectnummer 71095.02
- **Archeologisch onderzoek;** Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, aan het Vincent van Goghplein te Helvoirt, gemeente Haaren, ARC, 3 november 2008, kenmerk ARC-Rapporten 2008-43
- **Programma van Eisen (PvE) Archeologie;** ARC B.V. Programma van Eisen (PvE), 11 april 2011
- **Parkeerbalans;** Goudappel Coffeng B.V., parkeerbalans, 8 maart 2011, projectnummer: BOR033Btp0100
- **Beeldkwaliteitplan;** SAB Adviesgroep, beeldkwaliteitplan Vincent van Goghplein Helvoirt, 22 november 2010, projectnummer 71095.03
- **Inspraaknota Voorontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein Helvoirt",** Gemeente Haaren, 13 september 2011
- **Overlegreacties Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel**
- **Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein, Helvoirt"**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haaren is voornemens om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het Vincent van Goghplein en de noordelijk daarvan gelegen bebouwing in het centrum van Helvoirt. Om deze ontwikkeling te realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De beoogde herontwikkeling voorziet in vervanging van de bestaande bebouwing aan het Vincent van Goghplein door nieuwbouw met commerciële ruimten op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Daarbij wordt de openbare ruimte van het Vincent van Goghplein heringericht. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft Vincent van Goghplein en de bijbehorende bebouwing en is gelegen in de oksel van de kruising Achterstraat - Van Goghstraat in het centrum van de kern Helvoirt. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door woonpercelen en in het oosten, zuiden en westen door respectievelijk de Burgemeester Van den Hurkstraat, de Van Goghstraat en de Achterstraat. Bijgevoegde afbeeldingen geven de ligging van het plangebied binnen Helvoirt weer. Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is de exacte begrenzing van het plangebied aangegeven.

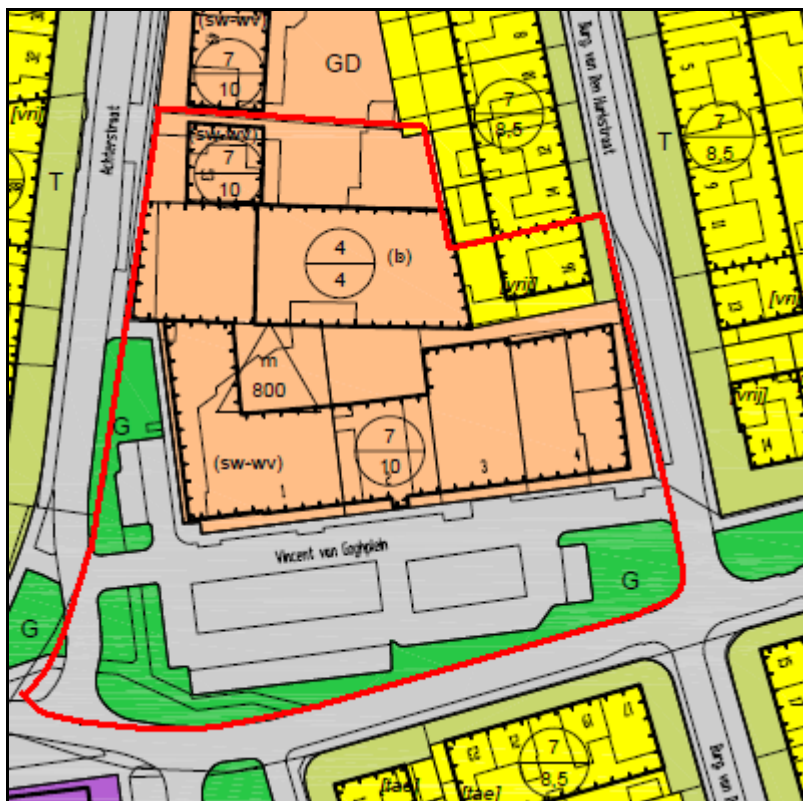


Ligging plangebied binnen Helvoirt

bron: Google

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juni 2010 door de gemeenteraad van Haaren en op 2 september 2010 in werking getreden. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan. Op de uitsnede is het plangebied globaal aangegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan komen binnen het plangebied de bestemmingen Gemengd, Groen, Wonen en Verkeer voor. Binnen de bestemming Gemengd mogen op de begane grond diverse functies worden gerealiseerd, waaronder wonen, detailhandel, lichte bedrijvigheid en dienstverlening. Op de verdieping is wonen toegestaan. De maximale bebouwingsomvang is in het plangebied 800 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 10 meter 4 en 4 meter. Binnen de bestemming Wonen is een vrijstaande woning mogelijk binnen het bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 8,5 meter. Binnen de bestemmingen Verkeer en Groen mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Conclusie

Onderhavig project voorziet in de bouw van een complex met op de begane grond detailhandel, kantoorruimte en dienstverlening. Op de verdiepingen worden appartementen gebouwd. De beoogde functies zijn in overeenstemming met de functies die binnen het bestaande bebouwingscomplex in de bestemming Gemengd zijn toegestaan. Ter plaatse van de vigerende bestemming Wonen zijn deze voor de begane grond in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het nieuwe complex overschrijdt bovendien de bebouwingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en bouwregels (waaronder de bouwhoogte) uit het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de realisatie van het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

2 Het plan

2.1 Beschrijving plangebied

De bebouwing in het plangebied bestaat uit enkele gebouwen langs de noordkant van het Vincent van Goghplein. Deze gebouwen herbergen diverse functies, zoals een Action, een filiaal van de Rabobank en daarnaast een aantal andere winkels. Ook behoort de woning aan de Burgemeester van den Hurkstraat 16 tot het plangebied. De huidige bebouwing vertoont geen onderlinge samenhang. Het onbebouwde terrein is sober ingericht met voorzieningen die onder andere ten dienste van deze bebouwing staan. Het betreffen bijvoorbeeld parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door woonpercelen en in het oosten, zuiden en westen door respectievelijk de Burgemeester Van den Hurkstraat, de Achterstraat en de Vincent van Goghstraat. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Achterstraat, de Vincent van Goghstraat en de Burgemeester Van den Hurkstraat.



Luchtfoto plangebied



Foto gevelwand bebouwing bij het Van Goghplein

2.2 Beschrijving plan

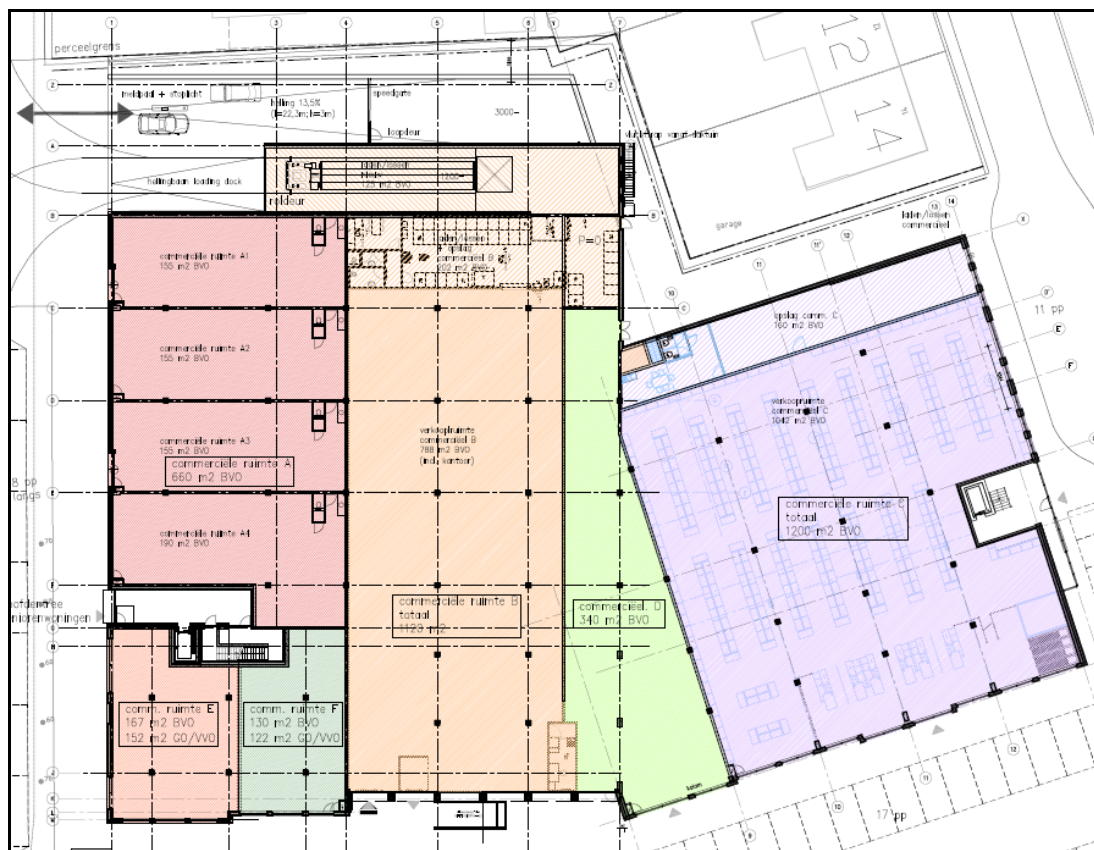
2.2.1 Algemeen

De vervangende nieuwbouw heeft betrekking op de realisatie van een gebouw met commerciële ruimten op de begane grond en met 33 woningen in de vorm van appartementen op de verdiepingen. De nieuwbouw wordt grotendeels ter plaatse van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Daarnaast zijn in het plangebied al dan niet gebouwde voorzieningen ten dienste van deze functies beoogd. Het gaat hierbij om een parkeerkelder onder de nieuwbouw en een herinrichting van het Vincent van Goghplein. Hierbij wordt de huidige parkeer- en groenstructuur aangepast. Het programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- 33 appartementen verspreid over drie verdiepingen. Het gaat daarbij om 3 goedkope, 24 middeldure en 6 dure woningen.
- 3.260 m² bvo winkels. Het betreft hier 1.120 m² voor de Aldi (incl. 125 m² laden en lossen), 1.200 m² voor de Action (incl. 160 m² opslag) en nog 1.000 m² nader in te vullen.
- 297 m² bvo zakelijk, waarvan 130 m² bvo kantoor (zonder baliefunctie) en 167 m² bvo voor dienstverlening met baliefunctie (de Rabobank).

Overigens zijn de Action en Rabobank in de huidige situatie reeds in het plangebied aanwezig. Het betreft hier dus een hervestiging. De Aldi bevindt zich momenteel op een andere locatie in Helvoirt en wordt verplaatst.

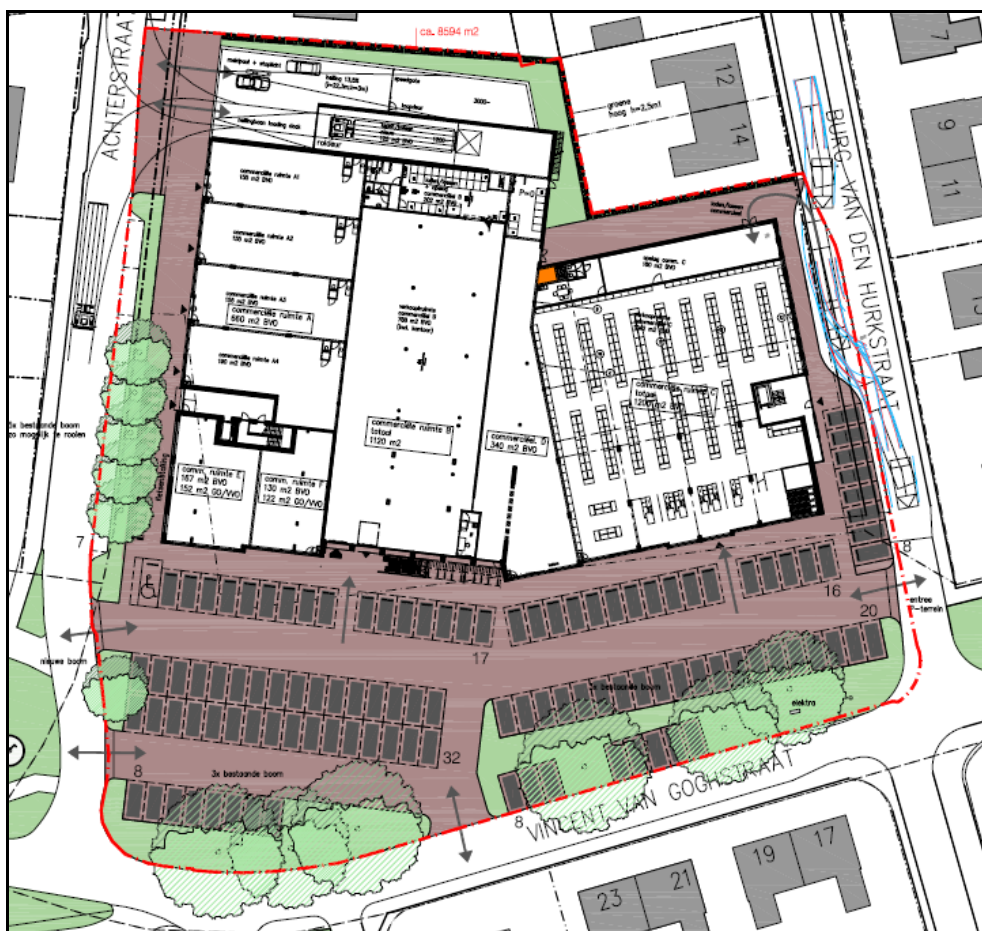
Op navolgende afbeelding is de indeling van de commerciële ruimten zichtbaar.



Indeling commerciële ruimten

bron: Kolpa architecten

Met het plan wordt voorzien in een passende bestemming voor een herontwikkelingslocatie in de kern Helvoirt. Door de vervangende nieuwbouw en herinrichting van het Vincent van Goghplein ontstaat een betere samenhang tussen het plein en de omliggende bebouwing en wordt een in de omgeving passende functie mogelijk gemaakt. Navolgende afbeelding toont een situatieschets van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.



Situatieschets centrumplan Helvoirt

bron: Kolpa Architecten

2.2.2 Distributie planologisch onderzoek (DPO)

In het kader van het te realiseren detailhandelprogramma is een distributie planologisch onderzoek¹ uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat het winkelaanbod in de dagelijkse sector in de kern Helvoirt een totale oppervlakte van ca. 1.474 m² w.v.o. heeft, verdeeld over 9 winkels. De winkels zijn verspreid over de kern gesitueerd. De kern Helvoirt beschikt over een opvallend ruim en compleet vers speciaalaanbod. Helvoirt heeft geen drogisterij. Daarnaast beschikt de kern Helvoirt over een supermarktaanbod waarin de belangrijkste segmenten zijn vertegenwoordigd. De schaal van het winkelaanbod is echter beperkt om toekomstbestendig te zijn.

Per 1.000 inwoners is er ca. 320 m² w.v.o. winkelruimte in de dagelijkse sector beschikbaar (landelijk ca. 329 m² w.v.o.). Het aanbod in de kern Helvoirt ligt derhalve lager dan het landelijk gemiddelde. De gemiddelde omvang van de winkels in de dagelijkse sector ligt ruim onder het landelijk gemiddeld (ca. 164 m² w.v.o., landelijk ca. 194 m² w.v.o.).

¹ Adviesbureau Kardol, Winkelstudie centrumplan Helvoirt, 11 augustus 2010.

In de niet-dagelijkse sector is het aanbod ca. 3.974 m² w.v.o. verdeeld over 13 vestigingen. Er is sprake van een gevarieerd niet-dagelijks aanbod, maar er ontbreken frequent benodigde artikelgroepen. De winkels met een niet-dagelijks aanbod, zijn verspreid over de kern Helvoirt.

Per 1.000 inwoners is er ca. 863 m² w.v.o. winkelruimte in de niet-dagelijkse sector beschikbaar (landelijk ca. 1.300 m² w.v.o.). Het aanbod in de kern Helvoirt ligt derhalve lager dan het landelijk gemiddelde. De gemiddelde omvang van de winkels in de niet-dagelijkse sector ligt boven het landelijk gemiddelde (ca. 306 m² w.v.o., landelijk ca. 277 m² w.v.o.).

Dagelijkse sector

In de huidige distributieve situatie in de gehele dagelijkse sector in de kern Helvoirt is er sprake van beperkte uitbreidingsruimte, zowel anno 2010 als horizon 2015. Toevoeging van een drogisterij is, gezien het ontbreken van deze basisbranche, gewenst.

Supermarktsector

Bij ruimtelijke verbetering van de aanbodstructuur in de supermarktsector kan in de toekomst, horizon 2015, rekening worden gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en een toename van de koopkrachttoevoeiing. Dit zal, mede door een lichte stijging van het inwonertal, resulteren in een toename van de distributieve ruimte in deze sector.

Niet-dagelijkse sector

In de niet-dagelijkse sector is in de kern Helvoirt sprake van overaanbod. De gerealiseerde vloerproductiviteit ligt ver onder het normatieve niveau. Uitbreiding van dit aanbod is niet verantwoord, wel het inzetten op een verbeterde ruimtelijke winkelsetting.

Het project

Het project aan het Vincent van Goghplein biedt, onder een aantal strikte voorwaarden, mogelijkheden om in de kern Helvoirt structuurverbetering op winkelgebied door te voeren. Aan de hand van de becijferde distributieve ruimte in de dagelijkse sector en de supermarktsector kan geconcludeerd worden dat de geplande uitbreidingen van het winkelaanbod in de dagelijkse sector de becijferde distributieve ruimte te boven gaat. Schaalvergroting van supermarkten zet een forse druk op de vloerproductiviteit. Toch is schaalvergroting van supermarkten, tot maximaal ca. 1.100 m² w.v.o., aanvaardbaar: de supermarkten worden meer toekomstbestendig en de consument behoudt een supermarktaanbod dat divers van aard is.

Advies op basis van de studie

Het plan aan het Vincent van Goghplein zal bijdragen aan een verbetering van de distributieve structuur van de kern Helvoirt. Voorwaarde is dat de omvang van de te verplaatsen supermarkt Aldi beperkt blijft tot ca. 1.000 m² w.v.o. Het bieden van mogelijkheden tot verplaatsing van winkels van elders in de kern Helvoirt, passend in het profiel van de te ontwikkelen locatie (een 'boodschappencentrum voor de kern Helvoirt'), is de uitdaging én een kans. Zo kan de thans verspreide winkelstructuur verbeterd worden, waardoor tegemoet gekomen kan worden aan de behoefte van de consument bij het doen van de dagelijkse boodschappen: 'nabijheid & gemak'. Toevoeging van aanbod in branches in het plan die reeds in de kern ge-

vestigd zijn, moet worden voorkomen. Toevoegen van nieuwe hoogfrequente branches / assortimenten valt te overwegen, maar zal slechts ten dele mogelijk zijn, gezien het beperkte draagvlak. Het winkelplan 'Vincent van Goghplein' biedt voor Helvoirt een uitgelezen kans om de dorpswinkelstructuur te verbeteren. Vooral biedt het lokale ondernemers de mogelijkheid om de ruimtelijke setting van hun winkels te verbeteren én te profiteren van de 'traffic' van meerdere winkeltrekkers.

2.2.3 *Bebouwing*

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt de beoogde nieuwbouw gerealiseerd.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd in 3 bouwlagen, waarbij op de hoek met de Achterstraat een hoogteaccent is beoogd. Dit hoogteaccent onderscheidt zich in kapvorm van de andere bouwdelen. De gevelindeling aan het Vincent van Goghplein creëert door de gehanteerd beukmaat van circa 7 meter een duidelijk verticale geleiding van het gebouw. Daarbij ontstaat geen massaal gevelbeeld, hetgeen ook niet zou passen in een omgeving waar de bebouwing hoofdzakelijk uit dubbele en vrijstaande woningen bestaat. Bij de vormgeving van het gebouwdeel langs de Achterstraat is aangesloten op de karakteristieke woonbebouwing langs dit deel van de Achterstraat.

2.2.4 *Gebruiksfuncties*

Onder maaiveld zijn voorzieningen voor de appartementen en deels het bankgebouw beoogd. Het betreft hier een parkeerkelder voor 50 parkeerplaatsen, de bergingen en technische ruimten voor onder andere de lift. De begane grond biedt plaats aan diverse functies:

- 1 een supermarkt met een overdekte laad- en losruimte;
- 2 overige commerciële ruimten voor winkels;
- 3 kantoorruimten

De eerste en tweede verdieping bestaan volledig uit appartementen. De derde verdieping heeft alleen betrekking op het accent op de hoek Achterstraat - Van Goghplein. Deze verdieping bestaat enkel uit de woonfunctie. Er worden in totaal 33 appartementen in het plangebied gerealiseerd.

De bevoorrading van de supermarkt gebeurt overdekt. De overdekte laad- en losplaats wordt nabij de woningen Achterstraat 49 en 51 gerealiseerd. Ter plaatse van de voormalige woning Burgemeester Van den Hurkstraat 16 vindt de bevoorrading van de overige detailhandel in het plangebied plaats. De bevoorrading van de Action wordt vanaf deze locatie gerealiseerd, waarbij de vrachtwagen van Action in de Burgemeester Van der Hurkstraat wordt opgesteld.



Vooraanzichten gevels

bron: Kolpa architecten

2.2.5 Onbebouwde ruimte

Op de luchtfoto in hoofdstuk 2 is goed te zien dat door de parkeerplaatsen direct voor de bebouwing aan het Vincent van Goghplein in de huidige situatie geen duidelijke pleinfunctie ten dienste van deze bebouwing bestaat. De herinrichting van het Vincent van Goghplein biedt kansen om het plein beter aan te laten sluiten bij de nieuwbouw. De herinrichting heeft dan ook tot doel om de kwaliteit en representativiteit van de openbare ruimte te verhogen, voldoende parkeerruimte te creëren, de groenstructuur langs zowel de Van Goghstraat en de Achterstraat te verbeteren en mogelijkheden voor een multifunctionele ruimte te benutten.

De plannen voor de herinrichting van het Vincent van Goghplein worden nader uitgewerkt en zijn alleen vanwege de samenhang met de nieuwbouw en vanwege de functionele samenhang wat betreft de opvang van parkeerbehoefte vanuit de nieuwbouw beschreven in dit bestemmingsplan.

2.2.6 Parkeren en ontsluiting

Op de situatieschets (paragraaf 2.2.1) is aangegeven waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal worden 126 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, namelijk op het Vincent van Goghplein (93), langs de Vincent van Goghstraat (8), langs de Achterstraat (7), langs de Burgemeester Vesterstraat (10) en langs de Burgemeester Van den Hurkstraat (8). De 50 privé-parkeerplaatsen worden in een parkeerkelder gerealiseerd onder de nieuwe bebouwing. Totaal gaat het om 176 parkeerplaatsen. De openbare parkeerplaatsen worden op maaiveld aangelegd, waarbij het bestaande parkeerterrein grotendeels wordt heringericht.

De ondergrondse parkeerkelder voor de appartementen wordt ontsloten op de Achterstraat. De 126 parkeerplaatsen op het Vincent van Goghplein worden ontsloten op zowel de Burgemeester Van den Hurkstraat als de Vincent van Goghstraat. De parkeerplaatsen die haaks op de Burgemeester Van den Hurkstraat zijn geprojecteerd worden via deze straat ontsloten. Het betreft hier een herinrichting en uitbreiding van het aantal ter plekke bestaande parkeerplaatsen. Langs de Achterstraat gaat het om nieuwe parkeerplaatsen.

2.2.7 Beeldkwaliteitplan

Voor de locatie Vincent van Goghplein is een beeldkwaliteitplan (bkp)² opgesteld. Het beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast, die niet of niet voldoende in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Het is enerzijds het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van het Vincent van Goghplein e.o. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Haaren en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Anderzijds geldt dit document als inspiratiedocument voor de architecten en gemeente voor de inrichting en uitstraling van het Vincent van Goghplein.

Het beeldkwaliteitplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. De in het beeldkwaliteitplan genoemde criteria gelden als toetsingskader voor de op het Vincent van Goghplein e.o. te realiseren bouwwerken, waarvoor een aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend.

² SAB Adviesgroep, Beeldkwaliteitplan Vincent van Goghplein Helvoirt, d.d. 22 november 2010, projectnummer 71095.03.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Provinciaal beleid*

3.1.1.1 Structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn:

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;

- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Kernen in het landelijk gebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen binnen een zogenaamde 'kern in het landelijke gebied'. Op navolgende afbeelding is de ligging van Helvoirt zichtbaar.



Uitsnede structuurvisiekaart

bron: Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft het beleid voor kernen in het landelijk gebied in de structuurvisie beschreven. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen.

Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. Die passen in ieder geval binnen de vier regio's die de provincie in Deel A. paragraaf 4.2 onderscheidt en kunnen verschillend van omvang zijn voor de thema's wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) voorwaarde.

Wonen

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Voorzieningen

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Conclusie

De ontwikkeling aan het Vincent van Goghplein zorgt voor een kwaliteitsslag van het centrumgebied van Helvoirt. Het woningbouwprogramma en de voorzieningen zijn qua aard, schaal en functie passend bij de kern.

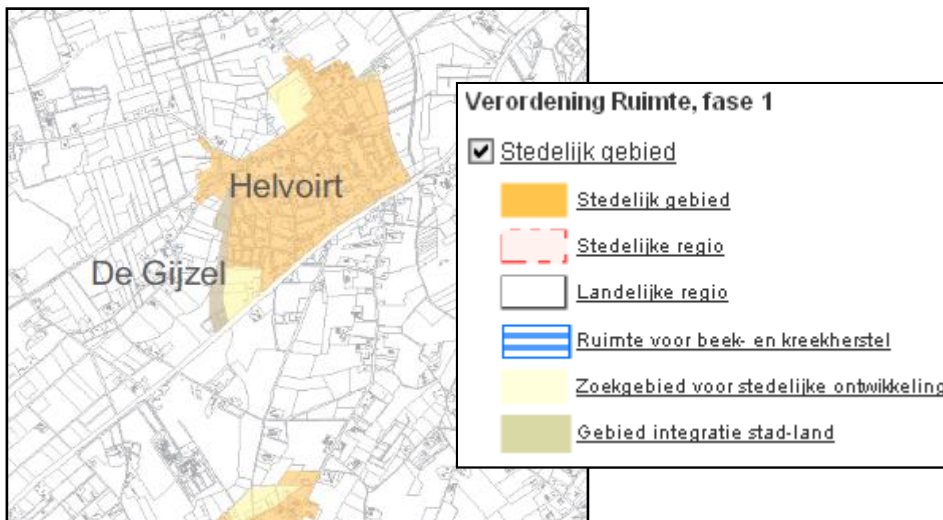
3.1.1.2 Verordening ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte gaat in twee fasen. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat deze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie. Daarna worden de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject voor de nieuwe Structuurvisie. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, die op 1 oktober 2010 is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode (2025 met een doorkijk naar 2040) aangegeven. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat niet alleen wordt aangegeven wat de hoofdlijnen van het beleid zijn, maar ook hoe dat gerealiseerd wordt. Daarom stelt de wet een zogenaamde uitvoeringsparagraaf verplicht. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening fase 2 is aanvullend op de verordening fase 1.

Fase 1

Op 23 april 2010 is fase 1 van de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening 1^e fase is per 1 juni 2010 inwerking getreden.

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte fase 1 is aangegeven dat het plangebied gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede Verordening Ruimte

Fase 2

Op 1 en 22 juni 2010 is het ontwerp fase 2 van de Verordening Ruimte vastgesteld. Dit betrof het omzetten van nieuw beleid, komende uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening, in regels. Daarnaast behelst fase 2 ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1. Fase 2 is op 1 maart 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor Provinciale Staten aangegeven hebben dat de afweging voor de inzet van instrumenten nauw samenhang met de opstelling van nieuw beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn naar de tweede fase doorgeschoven.

Deze onderwerpen zijn:

- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw en de agrarische hoofdstructuur;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- land- en tuinbouw (inclusief de ontwikkeling van teeltondersteunende voorzieningen);
- windenergie, biomassavergisting;
- externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- detailhandel en voorzieningen;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- de overlegzones infrastructuur;
- wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

Deze aspecten hebben niet direct invloed op de ontwikkelingen in onderhavig plangebied.

Conclusie

In onderhavig plan worden woningen en voorzieningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Binnen het beleid van de provincie is het de mogelijk dit plan te realiseren.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

3.1.2.1 Centrumplan Helvoirt

Voor het centrum van Helvoirt is een centrumplan opgesteld om een integrale visie te verkrijgen op de verschillende ontwikkelingen die in het centrum van Helvoirt gaande zijn. Verknoping van functies staat centraal in het centrumplan voor Helvoirt. Het centrumplan voor Helvoirt voorziet in gedifferentieerde woningbouw, een woonzorgservicecentrum, een gemeenschapshuis, een nieuwe sportzaal, een brede school en een nieuw onderkomen voor de brandweer. De bestaande school zal op termijn worden getransformeerd naar een brede school. Onderhavig plan versterkt de centrumontwikkeling van Helvoirt.

3.1.2.2 Structuurvisie Plus

De gemeente Haaren heeft een structuurvisie opgesteld voor haar gemeente om daarmee een 'duurzaam streefbeeld' aan te geven voor de ontwikkeling van de gemeente tussen de steden 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven.

In de structuurvisie zijn de centrumontwikkelingen voor Helvoirt besproken. In het centrum van Helvoirt is ruimte voor woningen en uitbreiding van de voorzieningen en detailhandel. Dit versterkt de leefbaarheid van de kern en geeft een impuls aan de recreatieve mogelijkheden. Bij de uitvoering van het centrumplan wordt het uitgangspunt bouwen voor 'migratiesaldo-0' in acht genomen. In de structuurvisie wordt gesproken over de realisatie van 58 woningen aan het Vincent van Goghplein in de periode van 2007 tot 2009. Deze woningen zijn tot op heden nog niet gerealiseerd. Met onderhavig bestemmingsplan worden 33 woningen gerealiseerd. Dit aantal blijft onder het genoemde aantal in de Structuurvisie Plus.

3.1.2.3 Dorpontwikkelingsplan (DOP) Helvoirt

Bij de gemeenteraadsverkiezingen van 2006 is er door de inwoners van de gemeente Haaren een duidelijk signaal afgegeven aan de bestuurders: er moet beter gecommuniceerd worden met de inwoners, er moet nu echt gebouwd gaan worden en er moet gezorgd worden dat de verschillende dorpen leefbaar blijven. In het beleidsprogramma Bouwen en vertrouwen op sterke en levendige dorpen zijn daarom een aantal zaken opgenomen die, naast het reeds bestaande beleid, specifieke aandacht schenken aan deze wensen.

Het gemeentebestuur van Haaren heeft daarbij de intentie uitgesproken in de komende bestuursperiode alles in het werk te stellen om het vertrouwen van de burger te herwinnen door middel van realisatie van een aantal lang gekoesterde wensen. In het kader hiervan is het Dorpsontwikkelingsplan opgesteld.

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

3.1.2.4 Overeenkomst gemeente en provincie Noord-Brabant

De gemeente Haaren en de provincie Noord-Brabant hebben in februari 2008 een overeenkomst gesloten inzake de realisering van de woningbouwopgave in de gemeente. De woningbouwopgave in de gemeente stagneerde in de afgelopen jaren en er is overeengekomen dat de gemeente Haaren zich richt op haar kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. Daarbij zijn zowel kwantitatieve als kwalitatieve afspraken gemaakt. Voor de realisering van de woningbouwopgave tot 1 januari 2020 is voor de gemeente een plancapaciteit aangegeven van 850 woningen in bestemmingsplannen en een (netto) groei van de woningvoorraad in deze periode van maximaal 650 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een kwalitatief woningbouwprogramma zoals beschreven in het Masterplan Woningbouw en de woonvisie die voortvloeit uit de op te stellen dorpsontwikkelingsplannen. De gemeente zal voorzien in een goede mix van woningen op uitbreidingslocaties en op inbreidingslocaties.

3.1.2.5 Masterplan Woningbouw

Door de gemeenteraad is in juni 2007 het Masterplan Woningbouw vastgesteld. In het Masterplan is een beleidsanalyse opgenomen waarin geconstateerd wordt dat er sprake is van vergrijzing en een leegloop van jongeren vanuit de gemeente elders naartoe. Hierdoor komt de doorstroming niet op gang. Om deze reden is er meer behoefte aan woningen voor ouderen/senioren en starters. Met betrekking tot het bouwen binnen de gemeente worden in het Masterplan diverse locaties aangegeven waar ontwikkelingen kunnen plaats vinden. Voor Helvoirt wordt een planning aangehouden van in totaal circa 332 woningen voor de periode tot 2014.

3.1.2.6 Woonvisie 2011-2015

In de op 7 juli 2011 vastgestelde Woonvisie 2011-2015 wordt beschreven hoe het gemeentelijke woonbeleid er de komende jaren uit zal zien. De Woonvisie geeft inzicht in de actuele vraag naar en het aanbod van woningen en in de woningbouwplannen die in ontwikkeling en voorbereiding zijn. Voor de periode 2011-2015 streeft de gemeente naar de bouw van circa 540 woningen. Het voorgenomen plan voorziet onder andere in de realisatie van 33 woningen. Er zijn goedkope, middeldure en dure woningen in het plan opgenomen.

Dit past in de filosofie van deze Woonvisie.

3.1.2.7 Toekomstvisie

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Toekomstvisie gemeente Haaren 2022 vastgesteld. In dit rapport wordt de toekomstvisie van de gemeente beschreven. Ten aanzien van woningbouw is het streefbeeld: "De gemeente zet in op woningbouw, vooral voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren". Tevens wordt geconcludeerd dat er nog veel ruimte is voor inbreiding. Bovendien gaat kwaliteit boven kwantiteit.

Voorliggend plan betreft de sloop en nieuwbouw van oude gedateerde bedrijfs-, kantoor- en detailhandelspanen in het centrum van Helvoirt en herontwikkeling van de locatie met commerciële ruimte op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Er is duidelijk sprake van een kwaliteitsverbetering voor het centrum van Helvoirt.

Dit plan past in de doelstellingen van de Toekomstvisie.

3.1.2.8 Coalitieakkoord 2010 - 2014

In het coalitieakkoord van het gemeentebestuur zijn afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. Het woningbestand in de gemeente is niet evenwichtig opgebouwd, waardoor er voor verschillende doelgroepen geen geschikte woningen voor handen zijn. Voor de specifieke doelgroepen, jongeren, ouderen en alleenstaanden worden in de komende periode extra woningen gebouwd. Belangrijk uitgangspunt is dat er gericht op de vraag wordt gebouwd.

3.1.2.9 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Haaren (juni 2004) bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. In de nota wordt beschreven dat de bebouwing aan de Achterstraat, ten noorden van het Vincent van Goghplein, aanzienlijk is verdicht. Langs deze straat staan veel woonhuizen uit de 19^e en begin 20^e eeuw, die vaak uit één laag zijn opgebouwd. Er komen verschillende kapvormen zoals zadeldaken, schilddaken en mansardekappen voor.

Het plangebied valt in het gebiedstype 'planmatig ontworpen woongebied' (W 1.2). de bebouwingstypologie bestaat hier uit woongebieden in stroken- en blokverkaveling. Voor dit gebiedstype geldt een aantal specifieke criteria. Deze criteria vormen de basis voor de welstandstoets van de bouwaanvraag voor het project. Één van de specifieke criteria heeft betrekking op het aansluiten van de nieuwbouw bij toegepaste rooilijn in het gebied. Het project voorziet hier bijvoorbeeld in doordat de nieuwbouw de rooilijn langs de Achterstraat en de Van Goghstraat respecteert.

3.1.2.10 Groenbeleidsplan

De gemeente Haaren profileert zich met de slogan "Haaren, een moderne gemeente in een groene omgeving" nadrukkelijk als groene gemeente. Het groen in de kernen van de gemeente bepaalt in hoge mate de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Het zorgt voor een aangename en dorpse sfeer, het geeft een beleving van natuur, groei en seizoenen, het verbindt de kernen met het omliggende landschap en herbergt gebruiksfuncties zoals wandelen, spelen, uitzicht geven of afschermen van ongewenste beelden. Tegelijkertijd staan grote delen van het openbaar groen onder druk: ze worden volgebouwd, plekken zijn sociaal onveilig, bomen komen in de knel en/of worden gekapt en groenstroken worden uitgegeven.

De huidige opbouw van het dorp is gegroeid op basis van het landschap, andere ontwikkelingen zoals de aanleg van wegen en veranderende planologische inzichten. Elk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur (bijvoorbeeld centrum, villa-wijk of na-oorlogse woonwijk) heeft een eigen identiteit en kwaliteit, maar kent ook specifieke problemen in de groenstructuur. De groenstructuur dient derhalve de stedenbouwkundige structuur te versterken om dorpsidentiteiten te vergroten en moet tegelijkertijd waar mogelijk structurele problemen in de stedenbouwkundige opzet mee helpen oplossen, door bijvoorbeeld onduidelijke hoofdwegen en dorpscentra te versterken met een stevige of onderscheidende boomstructuur.

De historische kenmerken en actuele karakteristieken van de dorpsontwikkelingen hebben geleid tot stedenbouwkundige kenmerken. Deze kenmerken bepalen mede de uitgangspunten voor de groenstructuur en zullen waar gewenst of mogelijk worden ondersteund door de opbouw van het openbaar groen.

In onderhavig plan wordt de groenstructuur langs de Vincent van Goghstraat en de Achterstraat behouden dan wel versterkt.

Conclusie

In het gemeentelijk beleid staat het oplossen van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave centraal. Onderhavig plan draagt, met de realisatie van appartementen, bij aan de oplossing van dit knelpunt. Daarnaast is het plan passend binnen het Centrumplan en het Groenbeleidsplan aangezien het de centrumontwikkeling van Helvoirt versterkt en groen wordt gerealiseerd langs de omliggende wegen.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. Hiertoe zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

3.2.1.1 Bodemonderzoek Vincent van Goghplein 1-2

Heijmans Infra Techniek B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd voor de locatie Vincent van Goghplein 1-2.

Op basis van het verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzochte locatie geen sprake is van een matige of ernstige bodemverontreiniging.

De bovengrond op de onderzoekslocatie is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De ondergrond (tot 2,0 m-mv) is licht verontreinigd met nikkel.

Het freatisch grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium, nikkel en tetrachlooretheen.

De onderzoeksresultaten hoeven geen belemmering te vormen voor de voorgenomen transactie en/of herinrichting van de locatie. Nader bodemonderzoek wordt voor de percelen Vincent van Goghplein 1 en 2 dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2.1.2 Bodemonderzoek Achterstraat 53 en 55

In mei 2006 is door Inventerra een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Achterstraat 53 en 55. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat de sterk met VOCL verontreinigde grond zich ook tot buiten de perceelsgrenzen van de Achterstraat 53 en 55 bevindt, namelijk op de percelen Burgemeester van den Hurkstraat 12, 14 en 16. Ook de contour van het sterk met VOCL verontreinigde grondwater loopt door tot buiten de perceelsgrenzen. Namelijk ter plaatse van perceel Burgemeester Van den Hurkstraat 12, 14 en 16 de Achterstraat 51 en Vincent van Goghplein 3.

Aanvullend onderzoek

Heijmans Infra Techniek B.V. heeft een aanvullend onderzoek⁴ uitgevoerd voor de hierboven beschreven locaties. Doel van het onderzoek is om de VOCL verontreinigde bodem en het grondwater voor de percelen verder te onderzoeken. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de percelen Burgemeester Van den Hurkstraat 12, 14 en 16 de grond niet sterk verontreinigd is met VOCL. Op basis hiervan is de interventiewaardecontour aangepast. De bodemverontreiniging ter plaatse van de Achterstraat 53 en 55 dient te worden gesaneerd.

³ Heijmans Infra Techniek B.V. Verkennend Bodemonderzoek, Locatie: Vincent van Goghplein 1-2, projectnr. 248102-99404 15 oktober 2008.

⁴ Heijmans Infra Techniek B.V. Aanvullend Bodemonderzoek, Locatie: Achterstraat 53 en 55, projectnr. 278990-W3005 9 april 2008.

Saneringsplan

Voor de percelen Achterstraat 53 en 55 is een saneringsplan⁵ opgesteld door Heijmans Infra Techniek B.V. dat is ingediend bij de gemeente. De sanering moet de VOCL verontreiniging aanpakken. Daarnaast wordt de geconstateerde verontreiniging met minerale olie en zink aangepakt.

Het bevoegd gezag kan aan de hand van het saneringsplan beoordelen of:

- De gewenste methode de juiste is;
- De saneringsinspanning voldoende is;
- De sanering overeenkomstig geldende wetgeving en beleid is.

Het saneringsplan dient daarnaast om het bevoegd gezag inzicht te geven in de controleerbaarheid van de doelstelling. Ook kan het bevoegd gezag omwonenden en belanghebbenden met behulp van dit saneringsplan op de hoogte stellen van de voorgenomen sanering.

Het saneringsplan dient te voldoen aan de eisen van de Wet bodembescherming en de richtlijn die het bevoegd gezag hiervoor hanteert. Het bevoegd gezag moet een beschikking afgeven op het saneringsplan voordat met de uitvoering kan worden gestart.

Bij het opstellen van onderhavig plan is rekening gehouden met de kosten die gemeen- en/of particulier moeten gaan met de bodemsanering.

3.2.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt, na het uitvoeren van de noodzakelijke saneringsmaatregelen, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.2 Geluid wegverkeerslawaaï

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals wonen, worden toegestaan binnen de onderzoekszones van (spoor)wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op deze functies. Hierbij mag de geluidsbelasting op woningen in principe de 53 dB niet overschrijden.

In dit kader is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁶ uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh)

Doordat de Vincent van Goghstraat en de Achterstaat een 30 km/uur-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van deze wegen een hogere waarde te verlenen door de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

⁵ Heijmans Infra Techniek B.V. Saneringsplan, Locatie: Achterstraat 53 en 55, projectnr. 248102, 27 juli 2010.

⁶ SAB (2011), Akoestisch onderzoek Helvoirt Herontwikkeling Van Goghplein, projectnummer: 71095.01, 17 november 2011.

Vincent van Goghstraat

Bij 10 woningen is de gevelbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste gevelbelasting bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg is in stedelijk gebied 63 dB. De optredende gevelbelastingen zijn hiermee beduidend lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting. Gezien ook de beperkte overschrijding van de voorkeurswaarde met 3 dB kan vanuit een akoestisch oogpunt worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Achterstraat

Uit onderzoek blijkt dat bij 13 woningen is de gevelbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste gevelbelasting bedraagt 54 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied is 63 dB. De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Cumulatie en compensatie

Cumulatie

De cumulatieve gevelbelasting (optelling van de gevelbelastingen als gevolg van het wegverkeer op de Vincent van Goghstraat en de Achterstraat) is van belang voor de vereiste gevelisolatie. Volgens het Bouwbesluit moet een akoestische binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(59-33=)$ 26 dB worden bereikt. Ter indicatie: een standaard spouwmuur bezit volgens het Bouwbesluit een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht welke aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Compensatie (waarborgen wooncomfort)

Het plangebied betreft een geluidbelaste locatie met een gevelbelasting van meer dan 53 dB en daarom moet bij de beoordeling van het plan ook nog worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- Alle woningen in dit plan hebben één of meerdere geluidsluwe gevels^a.
- Het gezamenlijke dakterras ligt aan de geluidsluwe zijde van de woningen. Op de waarneemhoogte van 5,7 meter wordt de voorkeursgrenswaarde hier niet overschreden.
- Minimaal één slaapkamer in de woning is gesitueerd aan de geluidsluwe gevel.

3.2.2.1 Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect geluid wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is opgenomen in de bijlage.

3.2.3 Geluid industrielawaai

In het kader van de planologische procedure moet de akoestische haalbaarheid van de realisatie van de nieuwe detailhandel (inclusief laad- en loslocaties) worden aangetoond. In dit kader is door SAB een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in het akoestisch klimaat van de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen rondom het plangebied en de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (appartementen boven de winkels). Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Geluidsbelastingen uit de inrichting

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij één bestaande woning en bij één nieuwe woning de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden. Bij geen van de woningen worden de richtwaarde van 55 dB(A) uit de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening" overschreden. De hoogste geluidsbelastingen bedraagt 52 dB(A) (L_{dag}) bij het nieuwe appartement (D3) en 51 dB(A) (L_{dag}) bij de bestaande woning (Burgemeester Van den Hurkstraat 14).

Maximale geluidsbelastingen

Uit de berekende maximale geluidsbelastingen blijkt dat bij geen van de bestaande woningen en bij drie nieuwe woningen de grenswaarde van 70 dB(A) (L_{etmaal}) uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden ten gevolge van de maximale geluidsbelastingen. Bij één bestaande woning en negen nieuwe woningen wordt de richtwaarde van 65 dB(A) uit de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening" overschreden. De hoogste geluidsbelastingen bedraagt 72 dB(A) (L_{dag}) bij de nieuwe appartementen (D3) en 69 dB(A) (L_{dag}) bij de bestaande woning (Burgemeester Van den Hurkstraat 14).

Indirecte hinder

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij zes bestaande woningen en bij 22 nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden ten gevolge van de indirecte hinder (verkeer op de openbare weg). Bij geen van de woningen worden de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB(A) ten gevolge van indirecte hinder overschreden. De hoogste geluidsbelasting 57 dB(A) bedraagt bij de nieuwe appartementen (C1 op de eerste verdieping) en 54 dB(A) bij de bestaande woningen (Vincent van Goghstraat 23).

Een geluidsbelasting voor indirecte geluidshinder tot 65 dB(A) is acceptabel, wanneer het niet mogelijk is om de geluidsbelasting terug te brengen tot 50 dB(A). In deze situatie is het niet mogelijk om de geluidsbelasting ver terug te brengen. Het plaatsen van bijvoorbeeld geluidsschermen zal op deze locatie stuiten op bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Tevens is de geluidshinder niet verder terug te brengen door het toepassen van stillere winkelwagentjes.

Aangezien de winkels in de nachtperiode (23:00 t/m 07:00) gesloten zijn, vindt de overschrijding van de normen niet in deze periode plaats en zal daar door de slaapverstoring ten gevolge van de indirecte hinder ook niet plaatsvinden.

⁷ SAB (2011), Akoestisch onderzoek industrielawaai Vincent Van Goghplein, Helvoirt. Projectnummer: 71095.01, 22 december 2011.

Maatregelen en het BBT-principe

Conform de Wet milieubeheer (art. 8.II, 3e lid) mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen blijft en de stand der techniek zoveel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe: best beschikbare technieken). Bij de supermarkt is er slechts beperkt sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodig hoge geluidemissie. De maatgevende geluidbron is nu het rijden van de auto's naar de parkeerplaats en het laden en lossen van de vrachtwagens.

Maatregelen kunnen bestaan uit de laad- en loslocatie van de overige winkels afschermen.

Laad- en loslocatie afschermen

De laad- en loslocatie van de overige winkels grenst aan de woning Burgemeester Van den Hurkstraat 14. Het laden en lossen zorgt voor een geluidsbelasting van 53 dB(A) bij deze woning en 54 dB op de nieuwe woning. De geluidsbelasting bij deze woning kan worden teruggebracht tot een waarde onder de 50 dB(A) door de laad- en loslocatie te overdekken, bijvoorbeeld door een loading dock. Deze investering is gezien de beperkte overschrijding niet reëel.

Een robuuste erfafscheiding (functioneel gezien een geluidsscherm) van 2 meter hoog heeft alleen invloed op de geluidsbelasting op de begane grond. Een dergelijk geluidsscherm heeft geen invloed op de geluidsbelasting op de eerste verdieping.

Het is dan ook niet mogelijk om geluidsbelasting ten gevolge van het laden en lossen voor de overige winkels terug te brengen tot de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Aangezien het redelijkerwijs niet mogelijk is de langtijdgemiddelde geluidsbelastingen terug te brengen tot de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit, kan de gemeente maatwerkvoorschriften voor het winkelcentrum opstellen.

Gesteld kan worden dat het aspect industrielawaai de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan schonere lucht, waarbij

ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

In het kader van dit bestemmingsplan is een luchtkwaliteitonderzoek⁸ uitgevoerd.

Onderzoeksresultaten

Het plan bestaat uit de ontwikkeling commerciële bebouwing, commerciële dienstverlening, 33 appartementen en een parkeergarage. Winkels, appartementen en de daarbij behorende parkeerplaatsen zijn op basis van het "Besluit gevoelige bestemmingen" geen gevoelige bestemmingen. Wel is er sprake van een significante blootstellingsduur aangezien de verblijftijd in de appartementen langer is dan 1 uur. Met behulp van de NIBM-rekentool is bepaald dat de planbijdrage van het extra verkeer slechts 0,41 µg/m³ bedraagt. Het plan draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hier toe is de saneringstool⁹ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht

⁸ SAB (22 november 2011) Memo Luchtkwaliteit nieuwbouwcomplex centrum Helvoirt. Projectnummer 71095.01.

⁹ www.saneringstool.nl.

in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen bemerking vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.5 Bedrijvigheid

Indien door middel van een project nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven (interne werking). Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt. Ook mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast (externe werking).

Externe werking

De ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, voorzien in winkels, kantoren (waaronder een bank), horeca en woningen. Dit betreffen functies die in de huidige situatie voor een groot deel reeds in het plangebied aanwezig zijn of zijn toegestaan. Het plangebied kent in de huidige en toekomstige situatie dus een functiemenging en is daarmee, evenals haar directe omgeving, te karakteriseren als gemengd gebied. Met uitzondering van de woonfunctie geldt voor de voorziene ontwikkelingen op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een indicatieve afstand van 10 meter voor winkels en 30 meter voor de supermarkt. Deze afstanden worden aanbevolen op basis van het aspect 'geluid'. Aangezien het plangebied valt binnen het omgevingstype gemengd gebied, kan deze richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De te hanteren richtafstand bedraagt hierdoor 0 meter voor winkels en 10 meter voor de supermarkt.

De afstand van de supermarkt tot omliggende woonbebouwing bedraagt 10 meter of meer. Voor de geluidsproductie van de supermarkt, hoofdzakelijk veroorzaakt door het laden en lossen, geldt het Activiteitenbesluit. Op basis hiervan geldt een maximum gevelbelasting als tussen 19.00 uur en 7.00 uur transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen die zwaarder zijn dan 3.500 kilo (inclusief laadvermogen) en binnen 50 meter van de bedrijfsgrens geluidsgevoelige objecten aanwezig zijn. De waarden voor de maximale geluidsniveaus zijn in de dagperiode (7-19 uur) niet van toepassing op laad- en losactiviteiten (expeditieverkeer).

Bij de supermarkt is sprake van een overdekte laad- en losmogelijkheid. Dit beperkt overlast voor omliggende woningen, waaronder ook de nieuwe woningen. Voor nadere informatie over het aspect industrielawaai wordt verwezen naar 3.2.3 van deze toelichting, waaruit blijkt dat geluidhinder ten gevolge van het laden en lossen acceptabel is.

Geconcludeerd kan worden dat, gezien de aanbevolen afstand tot omliggende woningen, geen geluidsoverlast ten opzichte van de woningen in de directe omgeving te verwachten is. De te realiseren woonfunctie brengt eveneens geen extra milieuhinder met zich mee.

Voor wat betreft eventuele hinder als gevolg van de beoogde detailhandel, horeca en dienstverlening ten opzichte van de nieuwe woningen in het plangebied, wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging in de VNG-uitgave. De beoogde niet-woonfuncties zijn daarin aangewezen als activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, zolang ze bouwkundig worden afgescheiden van de woningen. Aan deze voorwaarde is in het plangebied voldaan, waarmee geen hinder voor de nieuwe woningen, als gevolg van de voorzieningen in het plangebied, is te verwachten. Voor nadere informatie over het aspect industrielawaai wordt verwezen naar 3.2.3 van deze toelichting.

Interne werking

Voor wat betreft de hinder van omliggende bedrijvigheid voor de nieuw te realiseren woningen in het plangebied is het bedrijf op het perceel Vincent van Goghplein 25, ten zuidoosten van het plangebied, relevant. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, met een hinderafstand van 30 meter. Deze richtafstand kan met één afstandsstap worden verlaagd, aangezien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 45 meter van de beoogde woningen en heeft hiermee geen hinder voor het plangebied tot gevolg. De overige percelen in de directe omgeving van het plangebied bieden ruimte aan woningen of vergelijkbare functies als in de toekomstige situatie in het plangebied. De omliggende functies hebben hiermee geen negatieve gevolgen voor onderhavig plangebied.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2.6 Externe veiligheid

Wat betreft het aspect externe veiligheid is het getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Bij de toetsing zijn ondermeer betrokken:

- 1 Het besluit Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999 (BRZO).
- 2 Het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) en de 'Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen' (REVI) voor bedrijven die gevaarlijke stoffen op-overslaan en/of be-/verwerken, oktober 2004/2007.
- 3 De 'circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS) voor transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg, water en het spoor, augustus 2005

- 4 De 'circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984. Vanwege de veroudering van dit document is voorts het voorstel 'Bestuurlijke afspraken risicoafstanden aardgastransportleidingen' van 1 juli 2005 en het Programmaplan Buisleidingen van januari 2007, betrokken.

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

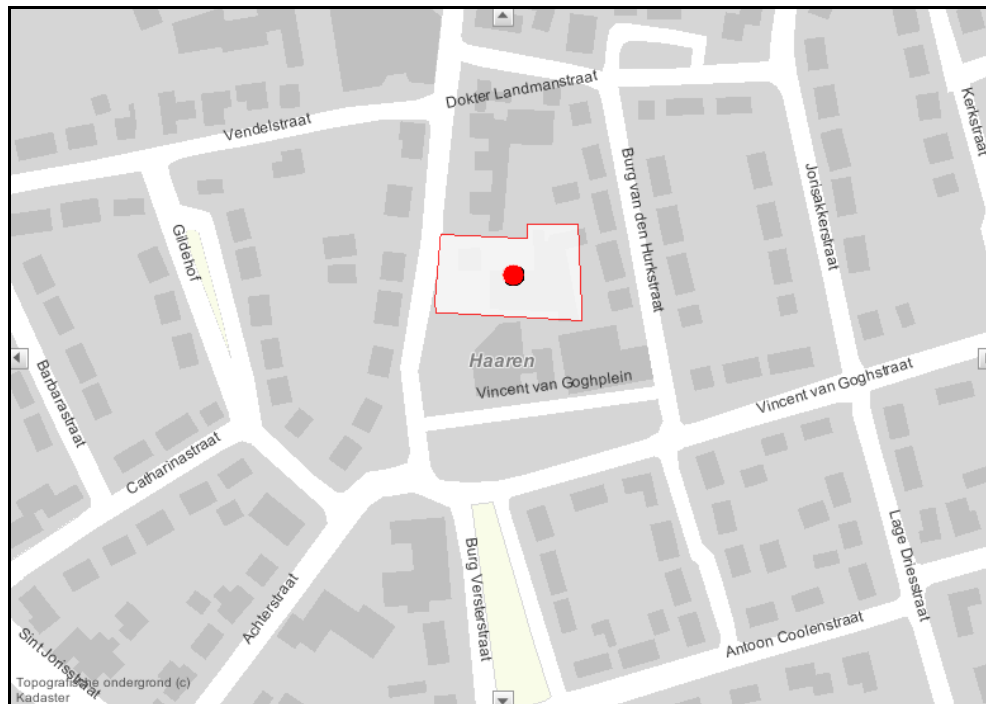
Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Bij groepsrisico is het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt bepalend.

In het navolgende is het plan getoetst aan de relevante aspecten van externe veiligheid.

3.2.6.2 Risicokaart provincie

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven bevinden die aandacht behoeven in het kader van externe veiligheid.

Ten aanzien van het Autobedrijf Th. van der Heijden aan de Van Goghstraat 25 ten zuiden van het plangebied is het LPG punt inmiddels verdwenen en niet meer zichtbaar op de risicokaart. De inrichting die zichtbaar is op onderstaande risicokaart betreft een chemische wasserij, waarbij opslag van PER plaatsvindt. De hoeveelheid blijft onder de drempelwaarde. Daarbij kan worden opgemerkt dat de inrichting binnen onderhavig plangebied ligt en derhalve verdwijnt.



Fragment risicokaart provincie Noord-Brabant

3.2.6.3 Verkeer

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'Anker', (november 2005). Omdat thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken.

wegverkeer: Rondom het plangebied is een aantal (kleine) lokale wegen gelegen (onder andere de Achterstraat en de Van Goghstraat). De N865 (Rijkswegweg) is de dichtstbijzijnde 'doorgaande' weg. Deze ligt op circa 360 meter van het plangebied. Binnen 250 meter van het plangebied liggen geen door het Rijk of de provincie aangewezen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De omliggende wegen worden beperkt gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van de nabij gelegen bedrijven).

railverkeer: Het plangebied ligt op circa 350 meter van de spoorweg Tilburg- 's Hertogenbosch. Deze spoorweg kan worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit kader wordt verwezen naar een onderzoek Externe Veiligheid¹⁰ dat is uitgevoerd in ten behoeve van ontwikkelingen binnen de spoorzone Tilburg – 's-Hertogenbosch. De ontwikkeling in onderhavig plangebied is in dit onderzoek meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch geen PR 10⁻⁶ contour heeft. Het plaatsgebonden risico vormt hiermee geen beperking voor onderhavige nieuwe ontwikkeling. Ten aanzien van het groepsrisico blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De herontwikkeling heeft echter wel een toename van de personendichtheid tot gevolg. Hiermee is er sprake van een geringe toename van het groepsrisico. In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure moet het groepsrisico worden verantwoord. Deze verantwoordingsplicht betreft een bestuurlijke verplichting van het bevoegd gezag en is in het navolgende weergegeven.

Verantwoording groepsrisico railverkeer

Algemeen

Het groepsrisico is een rekenwijze welke de kans weergeeft dat er een calamiteit plaatsvindt met meerdere dodelijke slachtoffers. Bij bepaalde besluiten op grond van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening dient het bevoegd gezag in het kader van haar bestuurlijke verplichting het groepsrisico te verantwoorden. Bepalend voor de omvang van het groepsrisico zijn o.a.:

- De aanwezige risicobronnen.
- De ongevalsscenario's met daarbij behorende effecten.
- De omvang van het invloedsgebied van de effecten.
- De personendichtheid binnen het invloedsgebied.
- De mogelijkheid tot zelfredzaamheid.
- De mogelijkheid tot bestrijdbaarheid van een ongeval.

Naast een rekenkundige beoordeling van het groepsrisico is het advies van de regionale brandweer, als deskundige op het gebied van hulpverlening, van belang voor de verantwoording van het groepsrisico.

Omvang invloedsgebied groepsrisico

De bepalende risicobron voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch. Voor de spoorlijn zijn de ongevalsscenario's plasbrand, explosie en het vrijkomen van een toxische stof bepalend. Voor de beoordeling van de personendichtheid is uitgegaan van een invloedsgebied van 500 meter aan beide zijde van de spoorlijn.

Personendichtheid invloedsgebied

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van 500 meter aan beide zijde van de spoorlijn, waaronder onderhavige ontwikkeling, is sprake van een toename van personen in de dag- en nachtperiode en daarmee van een lichte toename van het groepsrisico. Bij de totale realisatie van alle ontwikkelingen is er geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

¹⁰ Agel Adviseurs (2010), Onderzoek Externe Veiligheid Spoorzone Helvoirt. Projectnummer: 20090603, 11 maart 2010.

De initiatiefnemer heeft geen invloed op risicobeperkende maatregelen aan de aanwezige risicobronnen en heeft daarmee geen directe invloed op mogelijk risicobeperkende maatregelen aan de bron. Wel bestaan er binnen de overheid plannen om het BLEVE-vrij rijden over het spoor in te voeren. Deze maatregel zal een positief effect hebben op de berekening van het groepsrisico. Het verlagen van de personendichtheid en daarmee het wijzigen van het plan is geen reële maatregel mede vanuit financiële onderbouwing van de planontwikkelingen alsmede het streven naar een zuinig ruimtegebruik.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid dient verstaan te worden de mogelijkheid waarbinnen personen zich zelfstandig en/of andere personen in veiligheid kunnen brengen. Voor de beoordeling hiervan zijn met name de volgende parameters van belang:

- Ligging van de locatie ten opzichte van de gevaarbron;
- Ongevalsscenario's;
- Fysieke gesteldheid bewoners en beschikbare vluchtmogelijkheden en veiligheidsvoorzieningen.

Bestrijdbaarheid

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval is de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van belang. Daarnaast dienen de hulpverleningsdiensten over voldoende capaciteit te beschikken om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Bij de uitwerking van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal gestreefd moeten worden naar maatregelen en mogelijkheden die de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid verhogen.

In onderhavige situatie kan ten aanzien van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid het volgende worden geconcludeerd. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 500 m van de spoorlijn. Binnen de eerste 200 m van het spoor wordt het meeste risico gelopen. Er is geen sprake van zorgwoningen of een vergelijkbare functie. Alle bewoners zijn in voldoende mate in staat om zichzelf te redden. Het plangebied is aan drie zijden ontsloten door openbare wegen. Het te realiseren complex is voor wat betreft de verdiepingen via liften en trappen te verlaten. Het complex is goed bereikbaar voor hulpverleningsdiensten, waardoor de bestrijdbaarheid wordt verhoogd.

scheepvaart: Bevaarbaar water bevindt zich op meer dan 4 km afstand van het plangebied. Dit aspect hoeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

3.2.6.4 Leidingen

hoogspanningleidingen: In de nabijheid van het plangebied is geen bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

buisleidingen - aardgasleidingen: Voor zover bekend zijn er in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleidingen (hoofdtransportleidingen) gelegen die een risicobron vormen voor het project. Voor aanvang van graafwerkzaamheden moet dit worden geverifieerd door middel van een Klic-melding.

Aardgasleidingen van het 'kleinere omvang' (distributienet) hebben een veel beperkter risicocontour. Aangezien het ontwikkelen van een grotendeels bestaand bebouwd gebied betreft wordt hiervoor het gasdistributienet aangepast. De netbeheerder zal er bij het bouwrijp maken op toezien dat aan de afstandsnormen wordt voldaan. De aanwezigheid van gasleidingen leveren vooralsnog dan ook geen belemmeringen op voor het plan.

3.2.6.5 Bedrijvigheid

Op basis van de provinciale risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid aandacht behoeven.

3.2.6.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3 Water

3.3.1 *Europees beleid*

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)', en ook in het Nationaal Waterplan zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

3.3.2 *Rijksbeleid*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

3.3.3 Provinciaal beleid

3.3.3.1 Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening inwerking getreden.

3.3.4 Beleid waterschap de Dommel

3.3.4.1 Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodems;
- Mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten:

1. Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn.
2. Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermde gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

3.3.4.2 Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Concreet betekent dit dat:

- De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- Het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

3.3.4.3 Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

3.3.4.4 Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur (zie ook bijlage 3). De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen.

Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (binnen 5 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

3.3.4.5 Beleidsnota en Kadernota Stedelijk Water

In de beleidsnota Stedelijk Water 2000 geeft het waterschap aan welke rol zij willen spelen en op welke wijze zij omgaan met planvorming in het stedelijk gebied. Belangrijke thema's hierin zijn:

- Doelmatig gebruik van de riolering en beperking van de vuilemissie van rioleringsstelsels.
- Het hydrologisch neutraal bouwen voor nieuwbouwlocaties.

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder de jaren 2006 en 2007 een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. De ambitie is om stedelijk water, zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem.

3.3.5 *Situatie plangebied*

In de kern Helvoirt, gemeente Haaren, wordt een bestaand winkelcentrum aan het Vincent van Goghplein herontwikkeld. Op deze locatie wordt het bestaande winkelcentrum met achterliggende bebouwing gesloopt. Hier worden nieuwe winkels met bovenliggende appartementen teruggebouwd. Deze bouwactiviteiten hebben gevolgen voor de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied. In de huidige situatie is het terrein grotendeels verhard. Door de ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 960 m². Uit geohydrologisch onderzoek¹¹ blijkt dat de bodem tot op een diepte van 1,5 m-mv bestaat uit zeer fijn, matig siltig zand. Onder deze laag bevindt zich een slecht doorlatende leemlaag van circa 1,5 m dik. De doorlatendheid van de bodem tot op een diepte van 1,5 m-mv ligt rond de 1,2 m/dag. De hoogst ingeschatte GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) bedraagt 0,9 m-mv. De huidige ontwatering is voldoende voor de te realiseren ontwikkelingen. Deze leemlaag is slecht doorlatend voor hemelwater. De situatie is daarom niet geschikt om hemelwater te infiltreren in de bodem mits er grondverbetering wordt toegepast bestaande uit het doorboren van de leemlaag.

De gemeente vereist bij (her)ontwikkelingen 9 mm waterberging over het bestaande verharde oppervlak. Over de toename aan verharding is uitgegaan van 30 mm benodigde waterberging.

Het bestaande verharde oppervlak is 7.060 m². Bij dit oppervlak hoort een wateropgave van 64 m³.

¹¹ DHV Geohydrologisch onderzoek, december 2010, projectnummer C2889-01-001.

De toename aan verharding is 960 m^2 . Bij dit oppervlak hoort een wateropgave van 38 m^3 . De totale wateropgave is 102 m^3 .

Binnen het plan is geen ruimte om bovengronds water te bergen. De oplossing moet dus ondergronds gevonden worden.

De grondwaterstand staat gemiddeld op circa 2 meter beneden maaiveld en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) is circa 1 meter beneden het maaiveld. Van circa 1,5 tot 3,0 meter beneden het maaiveld bevindt zich een leemlaag. Deze leemlaag is slecht doorlatend voor water. Bij het ontwerp van ondergrondse waterberging moet rekening gehouden worden met deze leemlaag. Om ervoor te zorgen dat er bij ondergrondse waterberging geen wateroverlast zal ontstaan zal de leemlaag (deels) verwijderd worden, zodat het water kan infiltreren naar de zandlaag eronder of wordt er drainage aangelegd boven de leemlaag, zodat het geborgen water vertraagd afgevoerd kan worden.

In onderhavige situatie kan de ondergrondse waterberging op de volgende wijze plaatsvinden:

- Infiltratiekratten, en/of;
- Het watershell systeem, en/of
- Geen waterberging binnen het plangebied, maar aansluiten op het toekomstig HWA stelsel in de Achterstraat en de waterberging afkopen.

Het infiltratiekratten- of het watershellsysteem kan onder de parkeerplaats aangebracht worden. Het systeem dient boven de GHG en met voldoende dekking aangebracht te worden.

De afwatering van de daken en de terreinriolering wordt aangesloten op dit systeem. Het water wordt tijdelijk geborgen en de waterberging loopt vervolgens leeg of naar de ondergrond of via een drain naar bijvoorbeeld het gemeentelijk (hemelwater)riool. Uitgaande van een hoogte van het systeem van 0,4 meter en een percentage holle ruimte van 95% is ondergronds een oppervlakte van 245 m^2 nodig om het water te kunnen bergen.

Mogelijk wordt ter plekke van het groene deel van de daktuin (oppervlakte circa 245 m^2) een mossedumdak toegepast. Afhankelijk van de constructie (wel of geen gebruik van drainagematten) kan hier 10 tot 20 mm water geborgen worden. Dit betekent een waterberging van $2,5$ à 5 m^3 .

In het plan worden ter plaatse van het hoekpand met schildgevels zinken dakranden en goten toegepast. Ter voorkoming van uitlogen worden deze voorzien van een coating.

Met bovengenoemde maatregelen kan binnen het plangebied worden voldaan aan de benodigde wateropgave.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de aanleg van nieuwe woningen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Door SAB Arnhem B.V. is een quick scan flora en fauna uitgevoerd om te onderzoeken of de uitvoering van onderhavig project in strijd is met de wetgeving omtrent gebieds- en soortenbescherming. Deze quick scan is vervolgens aangevuld met een nader onderzoek tot een onderzoek flora en fauna¹².

3.4.1 Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn.

Uit de quick scan blijkt, dat het plangebied niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Habitatrictlijngebied de 'Loonse en Drunense Duinen', wat op ongeveer 2 kilometer afstand ligt. De EHS ligt op circa 500 meter afstand. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom en de afwezigheid van enige relatie met natuurgebieden, worden zowel direct als externe negatieve effecten op het Habitatrictlijngebied en EHS niet verwacht. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

3.4.2 Soortenbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel, kleine marterachtige, mol, spitsmuizen en muizen zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is strikter beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. Hier gaat het zowel om vliegroutes als boom- en gebouwbewonende vleermuizen. Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast.

Op basis van de quick scan flora en fauna kan de aanwezigheid van alle mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten niet op voorhand worden ugesloten. In de quick scan wordt aanbevolen om nader onderzoek te doen naar alle soorten vleermuizen. De onderzoeksperiode hiervoor is eind april tot begin augustus.

¹² SAB Arnhem B.V., 'flora en fauna onderzoek herontwikkeling Van Goghplein te Helvoirt', d.d. 24 juli 2009, projectnummer 71095.02.

Indien meer dan 10-15 m ruimte blijft tussen de toekomstige bebouwing en de bomen, zijn op boombewonende vleermuizen en potentiële vliegroutes geen negatieve effecten te verwachten. De ruimte tussen de toekomstige bebouwing en de bomen is kleiner dan 10-15 meter. Wel zullen de grote bomen gehandhaafd blijven.

3.4.3 Nader onderzoek

Op basis van de quick scan flora en fauna konden soorten uit de soortgroep vleermuizen niet worden uitgesloten binnen het projectgebied. Hier gaat het zowel om vliegroutes als boom- en gebouwbewonende vleermuizen. Om deze reden is op 3, 16 en 22 juni 2009 nader onderzoek verricht naar het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen in het projectgebied. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet aanwezig zijn binnen het projectgebied. Tevens zijn geen belangrijke vliegroutes aangetroffen.

3.4.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

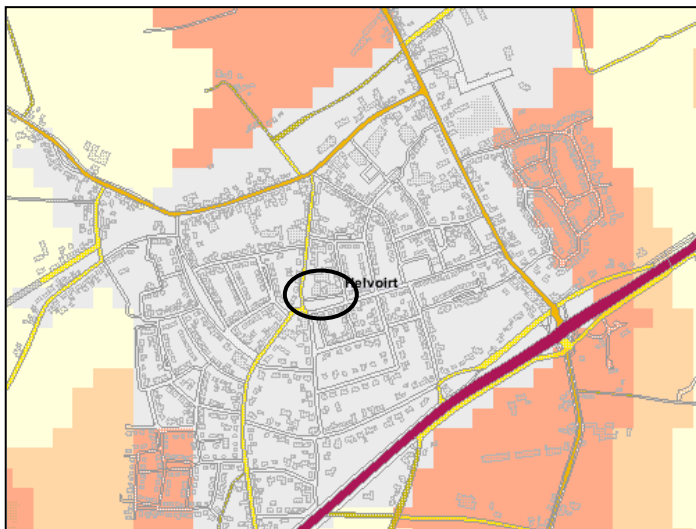
3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Cultuurhistorie

In en rond het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden waar in het kader van de uitvoering van het project rekening mee dient te worden gehouden. De Achterstraat is een historisch lint binnen Helvoirt. De beoogde nieuwbouw respecteert de bestaande rooilijn langs de Achterstraat.

3.5.2 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.



Globale ligging plangebied op IKAW-kaart

Volgens de bijgevoegde IKAW-kaart is de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied niet bekend. Derhalve dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Door ARC is daarom een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd¹³.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat op de locatie waarschijnlijk een esdek aanwezig is. In dat geval is de archeologische trefkans hoog. Onder het esdek kan vondstmateriaal uit het Paleolithicum – Nieuwe Tijd worden verwacht. In het esdek zelf kunnen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden aangetroffen. Of nog archeologische resten aanwezig zijn, hangt af van de intactheid van het bodemprofiel onder het esdek. In het bureauonderzoek zijn buiten de aanwezige bebouwing geen aanwijzingen gevonden voor verstoringen van het bodemprofiel.

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat voor de bekeerdgronden een middelhoge archeologische trefkans geldt. Op de onderzoekslocatie is de bodem voor een deel vergraven, waardoor de trefkans op deze locaties laag is. Op de overige delen blijft de middelhoge trefkans echter gehandhaafd. Geconcludeerd kan worden dat voor het niet verstoorde deel van de locatie een middelhoge trefkans geldt voor nederzettingsresten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd en dat bewoningssporen uit oudere periodes minder waarschijnlijk zijn.

Op basis van het onderzoek wordt aanbevolen om voor het onverstoorde deel van de locatie een Karterend vervolgonderzoek uit te voeren. Het vervolgonderzoek kan zich beperken tot daar waar daadwerkelijk grondverzet wordt gepleegd. ARC beveelt aan om de sloop van de ondergrondse delen van de bebouwing archeologisch te begeleiden.

Op het moment dat de locatie vrij is van bebouwing, wordt geadviseerd een karterend proefsleuvenonderzoek uit te voeren op de locatie van de nieuwe bebouwing. Zowel voor de archeologische begeleiding als het proefsleuvenonderzoek dient een programma van eisen opgesteld te worden, dat door het bevoegd gezag wordt goedgekeurd. Het bevoegd gezag, gemeente Haaren, beslist of en in welke vorm vervolg onderzoek plaats moet vinden. In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van toepassing.

Programma van eisen proefsleuvenonderzoek

Voor de archeologische begeleiding en het karterende proefsleuvenonderzoek is een programma van eisen (PvE) opgesteld¹⁴. Het programma van eisen is aan het bevoegd gezag, de gemeente Haaren voorgelegd en goedgekeurd. Het programma van eisen geeft inzicht in de wijze waarop het onderzoek wordt uitgevoerd. Omdat dit vervolgonderzoek noodzakelijk is, is in het bestemmingsplan voor het plangebied een beschermende dubbelbestemming opgenomen die de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden beschermt.

¹³ Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, aan het Vincent van Goghplein te Helvoirt, gemeente Haaren, ARC, 3 november 2008, kenmerk ARC-Rapporten 2008-43.

¹⁴ ARC B.V. Programma van Eisen (PvE), 11 april 2011.

In de dubbelbestemming is opgenomen dat voor bepaalde ingrepen de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op deze bestemming.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De parkeerkelder van de nieuwbouw wordt richting de Achterstraat ontsloten. Het Vincent van Goghplein wordt, net zoals in de huidige situatie, ontsloten op de omliggende wegen. Het project zal ten opzichte van de bestaande situatie een toename van het aantal verkeersbewegingen inhouden, maar gelet op de capaciteiten van omliggend ontsluitingswegen zal deze toename in het heersende verkeersbeeld kunnen opgaan.

3.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Voor wat betreft parkeren is door Goudappel Coffeng B.V.¹⁵ een parkeerbalans opgesteld.

Parkeerbalans

De gemeente stelt voor elke ontwikkeling en bestemmingsplan binnen de gemeente de parkeernormen vast. De meeste gemeenten maken hiervoor gebruik van de kencijfers van het CROW¹⁶. Die geven voor verschillende typen grondgebruik en verschillende bebouwingsdichtheden ondergrenzen en bovengrenzen. Meestal bepalen gemeenten hun norm ergens tussen die bovengrenzen en ondergrenzen in. De parkeernormen van de gemeente Haaren liggen echter hoger dan die de CROW aangeeft. Deze hogere parkeernormen liggen vast in het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan ('GVVP Haaren, verkeer natuurlijk gestuurd') en zijn gebruikt voor de berekeningen in onderhavig plan.

Bij herontwikkeling van een bestaand gebied is de normale handelswijze als volgt:

1. wat is de omvang van de af te breken bebouwing.
2. hoeveel parkeerruimte is daardoor minder nodig.
3. wat is de omvang van de nieuwe bebouwing.
4. hoeveel parkeerruimte is, met dezelfde norm als bij 2, daarvoor nodig.
5. het aantal parkeerplaatsen van 4-2 moet worden bijgemaakt.

Niet alleen de nieuwbouw doet beroep op de parkeerruimte, maar ook de omliggende bestaande en blijvende bebouwing. De invloedssfeer is dus dan groter dan alleen het nieuwbouwplan. Er is in de situatie van Helvoirt (in overleg met de gemeente Haaren) echter alleen gekeken naar het parkeren voor het nieuwbouwplan.

¹⁵ Goudappel Coffeng B.V., parkeerbalans, 8 maart 2011, projectnummer: BOR033Btp0100.

¹⁶ Het CROW is het nationale researchinstituut op het gebied van verkeer en wegenbouw met financiële steun van het ministerie.

Dat heeft de volgende redenen:

- Alle omliggende woningen en bedrijven hebben ruime parkeerruimte op eigen terrein, meestal een garage en op eigen erf nog tenminste één parkeerplaats.
- In bijna alle omliggende straten is ruimte tussen de rijbaan en particuliere kavels die soms als voetpad en soms als parkeerhaven zijn vormgegeven, waardoor omwonenden geen beroep zullen doen op de parkeerruimte van de nieuwbouw.
- Door de vormgeving van de parkeerruimte van de nieuwbouw zullen bezoekers van de nieuwbouw slechts bij uitzondering gebruik maken van parkeerruimte buiten het plan.

De parkeerberekeningen zijn gemaakt voor het nieuwbouwplan van Kolpa Architecten d.d. 17 februari 2011. Daarin zijn 50 parkeerplaatsen in een parkeerkelder opgenomen en 126 parkeerplaatsen op maaiveld, in totaal dus 176 parkeerplaatsen.

Voor de parkeerberekening is de onderstaande redenering gevolgd:

- Op basis van het programma en de bijbehorende gemeentelijke parkeernormen is het totaal aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen¹⁷ noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (opgesplitst naar programmaonderdeel en opgesplitst naar functie voor bezoekers dan wel voor werknemers c.q. bewoners);
- Dit aantal parkeerplaatsen is afgezet tegen het aantal parkeerplaatsen dat in de te realiseren parkeerkelder aanwezig is (naar functie voor werknemers dan wel bewoners);
- Op basis van de voorgaande twee stappen is het aantal benodigd openbare parkeerplaatsen bepaald dat ongewogen noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling;
- Het aantal ongewogen aantal openbare parkeerplaatsen is vervolgens, aan de hand van CROW-aanwezigheidspercentages (die door de gemeente Haaren gebruikt worden), omgezet naar het hoogste gelijktijdig benodigd aantal parkeerplaatsen. Het gaat hierbij om 130 openbare parkeerplaatsen op maaiveld.

Navolgende tabel is het resultaat van de parkeerberekening.

¹⁷ Ongewogen, dus zonder rekening te houden met zogenaamde aanwezigheidspercentages, die aangeven op welk tijdstip van de week de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk nodig zijn.

Locatie Helvoirt, gemeente Haaren, niet stedelijk, centrum	commercieel (wijk-, buurt-, dorpscentra)	kantoor (zonder baliefunctie)	dienstverlening (met baliefunctie)	woning duur	woning midden	woning goedkoop	totaal
programma en uitgangspunten GVP							
aantal	3.195	130	167	6	0	27	
eenheid	m2 bvo	m2 bvo	m2 bvo	woningen	woningen	woningen	
parkeernorm totaal	3,8	3,1	3,2	2,0	1,8	1,7	
waarvan aandeel bezoekers	3,2	0,2	0,6	0,3	0,3	0,3	
parkeerplaatsen vraag & aanbod							
parkeerplaatsen benodigd totaal (ongewogen)	121	4	5	12	0	46	189
parkeerplaatsen benodigd werknemers / bewoners	18	4	4	10	0	38	
parkeerplaatsen benodigd voor bezoekers	103	0	1	2	0	8	
parkeerplaatsen gereserveerd voor werknemers / bewoners (kelder)	11	0	0	12	0	27	50
openbare parkeerplaatsen benodigd (ongewogen)	110	4	5	2	0	19	140
aanwezigheidspercentages (conform CROW)							
werkdag overdag	30	100	100	50	50	50	
vwerkdag middag	70	100	100	60	60	60	
werkdag avond	20	5	5	100	100	100	
werkdag koopavond	100	10	10	90	90	90	
zaterdag middag	100	5	5	60	60	60	
zaterdag avond	0	0	0	60	60	60	
zondag middag	0	0	0	70	70	70	
parkeerplaatsen benodigd (gewogen)							
werkdag overdag	33	4	5	1	0	9	53
vwerkdag middag	77	4	5	1	0	11	99
werkdag avond	22	0	0	2	0	19	43
werkdag koopavond	110	0	1	2	0	17	130
zaterdag middag	110	0	0	1	0	11	123
zaterdag avond	0	0	0	1	0	11	12
zondag middag	0	0	0	1	0	13	14

Parkeerberekening

bron: Goudappel Coffeng

Beoordeling parkeerbalans

Het aanbod aan parkeerplaatsen (126 parkeerplaatsen) is in de parkeerbalans genoeg gelijk aan de berekende parkeervraag volgens de gemeentelijke parkeernormen (130 parkeerplaatsen).

De geconstateerde (beperkte) afwijking ten opzichte van de berekende parkeervraag volgens de gemeentelijke parkeernormen, wordt aanvaardbaar geacht, gezien de aanzienlijke verschillen tussen de gemeentelijke parkeernormen en de gemiddelde waarde van de parkeergetallen van de CROW voor een centrumligging in een niet-stedelijke gemeente.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

3.7.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

3.7.2 Voorliggend plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt een herontwikkeling mogelijk van de bestaande bebouwing aan het Vincent van Goghplein door nieuwbouw met commerciële ruimten (3.260 m² bvo winkels en 297 m² bvo zakelijke dienstverlening) op de begane grond en 33 woningen in de vorm van appartementen op de verdieping. De herinrichting voorziet tevens in een aanpassing van de huidige parkeer- en groenstructuur.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd (D11.2). Op grond van het Besluit m.e.r. wordt onder wijzigingen 'een reconstructie of verandering anderszins van aangelegde werken, ingerichte gebieden of bestaande inrichtingen' verstaan. De voorgenomen ontwikkeling kan op basis hiervan worden beschouwd als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling blijft ver onder de bij deze activiteit opgenomen richtwaarden (1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer).

3.7.3 Overwegingen

De omvang van de voorgenomen ontwikkeling ligt ver beneden de richtwaarden behorende bij de activiteit 'wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject' en brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

Verder is het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen, met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied waar de gronden nog niet vergraven is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarin is bepaald dat ter plaatse waar archeologische waarden worden verwacht eerst nader onderzoek dient te worden uitgevoerd alvorens kan worden gebouwd dan wel gegraven (Programma van Eisen).

Op basis van dit onderzoek zullen de gepaste maatregelen worden genomen. Er worden dan ook voor dit aspect geen bijzondere negatieve effecten verwacht.

3.7.4 Conclusie

De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Een m.e.r.(beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Grondexploitatiewet kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het verhaal van kosten is bij onderhavig plan verzekerd, door de hierop betrekking hebbende bepalingen in “Realisatieovereenkomst Vincent van Goghplein te Helvoirt, gemeente Haaren d.d. 23 mei 2011”. Alle ontwikkelkosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Dit betreft zowel eventuele planschade als de gemeentelijke kosten. De gemeente heeft bovendien een globale exploitatieopzet van de ontwikkelende partij ontvangen, waaruit blijkt dat de opbrengsten van het plan kostendekkend zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld.

Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Waarde – Archeologie'.

Binnen de bestemming Gemengd zijn verschillende functies toegestaan. De niet-woonfuncties (dienstverlening, kantoren, horeca en detailhandel) zijn enkel op de begane grond toegestaan. Op de verdiepingen van de bebouwing mogen in totaal 33 woningen worden gerealiseerd. Tevens is een ondergrondse parkeergarage toegestaan, waarin ruimte wordt geboden aan minimaal 50 parkeerplaatsen.

Voor gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Dit geldt op grond van de algemene bouwregels ook voor ondergrondse gebouwen. De maatvoering van gebouwen is op de verbeelding opgenomen.

Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen.

In de bouwregels is een aparte bepaling opgenomen ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde die worden gebouwd op gebouwen. Deze bepaling biedt de mogelijkheid om op een gedeelte van een gebouw dat een bouwhoogte van maximaal 5 meter heeft, bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Dit in verband met de daktuin die op het lage gedeelte van het pand is voorzien. De bouwhoogte van 2 meter wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, waarop het bouwwerk geen gebouw zijnde wordt gebouwd.

Ter plaatse van de bestemming Verkeer wordt ruimte geboden aan wegen en straten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er dienen minimaal 126 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, is in de regels gemaximeerd.

Naast de hierboven beschreven enkelbestemmingen komt in het bestemmingsplan tevens een archeologisch dubbelbestemming voor. Deze bestemming heeft als doel om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen en veilig te stellen. Deze bescherming en veiligstelling ligt besloten in de bouwregels van deze bestemming waarin is vastgelegd dat voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Aan een omgevingsvergunning kunnen daarnaast eisen worden gesteld zoals bijvoorbeeld de verplichting om opgravingen te doen in het geval archeologische waarden aanwezig blijken te zijn.

Daarnaast is geregeld dat voor bepaalde ingrepen, zoals bijvoorbeeld graafwerkzaamheden of het ophogen of egaliseren van gronden, een omgevingsvergunning is vereist.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

In deze paragraaf zijn de resultaten van de procedure opgenomen.

5.1 Inspraak

In het kader van de procedure is op 13 juli 2011 een inspraak-/informatieavond gehouden. Tijdens deze avond werden de plannen toegelicht en was het voor iedereen mogelijk vragen te stellen en mondeling in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Van deze inspraak-/informatieavond is een verslag gemaakt dat is toegezonden aan iedereen die de presentielijst heeft ingevuld. Daarnaast is een verslag van de avond opgenomen in de inspraaknota welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

In het kader van de inspraakverordening Haaren 2003 is het voorontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein, Helvoirt", van 16 juni tot en met 27 juli 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende de inzagetermijn zijn vier inspraakreacties ingediend. De reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de inspraaknota, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt nog nader onderzoek uitgevoerd naar:

- de bezonning als gevolg van de te realiseren bebouwing door een derde partij;
- het effect van de bouwwerkzaamheden en de te realiseren bebouwing op de bestaande bomen;
- de bochtstralen voor een trekker-oplegger ten behoeve van het plan door een derde partij;
- het effect van de grondwateronttrekking op de (stalen) fundering van de omliggende panden.

Verder worden de volgende fysieke maatregelen voor de omgeving voorgesteld.

- Doortrekken van het trottoir aan de westzijde van de Achterstraat met verhoogde band tussen Achterstraat 38 en 44;
- Instellen van een parkeerverbod aan de Achterstraat tussen nummer 32 en de aansluiting met de Vincent van Goghstraat;
- De aan te leggen parkeerplaatsen aan de Burg. Versterstraat uit te voeren in grastegels om het huidige karakter te behouden.

5.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn reacties ontvangen van de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel.

De provincie heeft bij brief van 27 juni 2011 aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap De Dommel heeft bij brief van 20 juli 2011 te kennen gegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan dient te worden aangegeven hoe concreet zal worden omgegaan met de waterhuishouding.

Daarbij dient de bergingsopgave voor de toename van 960 m² verhard oppervlak te worden bepaald met behulp van de HNO-tool. Voor het overige verhard oppervlak kan met 30 mm worden gerekend. Ook de waterkwaliteit van het afstromende hemelwater van de parkeerplaatsen en het voorkomen van uitlogende bouwmaterialen ziet het waterschap graag uitgewerkt/benoemd.

Gesteld kan worden dat paragraaf 3.3 is aangevuld, waarbij de toekomstige waterhuishouding in het plangebied nader is uitgekristalliseerd.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vincent van Goghplein, Helvoirt' heeft van 12 januari tot en met 22 februari 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot één aanpassing aan het plan. De op pagina 35 in paragraaf 3.3.5 van de toelichting opgenomen bergingsopgave van 29 m³ voor de toename aan verharding is gewijzigd in 38 m³. Als gevolg hiervan is de totale bergingsopgave gewijzigd van 93 m³ in 102 m³.

Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen in de bijlage.