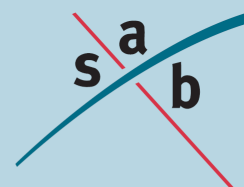


bestemmingsplan

Kom Helvoirt

gemeente Haaren

Datum: 3 juni 2010
Projectnummer: 61551
ID: NL.IMRO.0788sab61551-0001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Historie	5
2.2	Vigerende bestemmingspannen	6
2.3	Ruimtelijke structuur	6
2.4	Functionele structuur	7
2.5	Monumenten	8
3	Beleidskader	10
3.1	Europees beleid	10
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieuaspecten	24
4.1	Bedrijvigheid	24
4.2	Geluid	24
4.3	Bodem	25
4.4	Externe veiligheid	25
5	Planuitgangspunten	27
5.1	Beheer	27
5.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	27
6	Wijze van bestemmen	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Verbeelding	28
6.3	Regels	28
7	De procedure	34
7.1	Inspraak	34
7.2	Overleg	56
7.3	Zienswijzen	56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1996 ontstond door samenvoeging van de gemeenten Haaren, Helvoirt en Esch de nieuwe gemeente Haaren. In 1997 werd daaraan het dorp Biezenmortel toegevoegd. Binnen de gemeente is een groot aantal sterk verouderde bestemmingsplannen van kracht. Daarnaast zijn er behoorlijke verschillen tussen de te onderscheiden bestemmingsplannen vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat sprake is van rechtsongelijkheid binnen de gemeente. Om die reden is besloten om over te gaan tot actualisering en digitalisering van de vigerende bestemmingsplannen. Er is voor gekozen om één bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen en daarnaast per kern één bestemmingsplan. Het hier voorliggende bestemmingsplan betreft de kern Helvoirt.

1.2 Doel

De huidige planologische regelgeving voor de kern Helvoirt bestaat uit 21 bestemmingsplannen, waarvan 19 bestemmingsplannen ouder zijn dan tien jaar.

Middels de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen ontstaat een actuele en eenduidige bestemmingsregeling vervat in één bestemmingsplan voor de hele kern. Als uitgangspunt geldt dat een beheersplan wordt opgesteld waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet in het bestemmingsplan opgenomen. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor ontwikkelingen welke voldoende concreet zijn en waarvan de haalbaarheid aangetoond is.

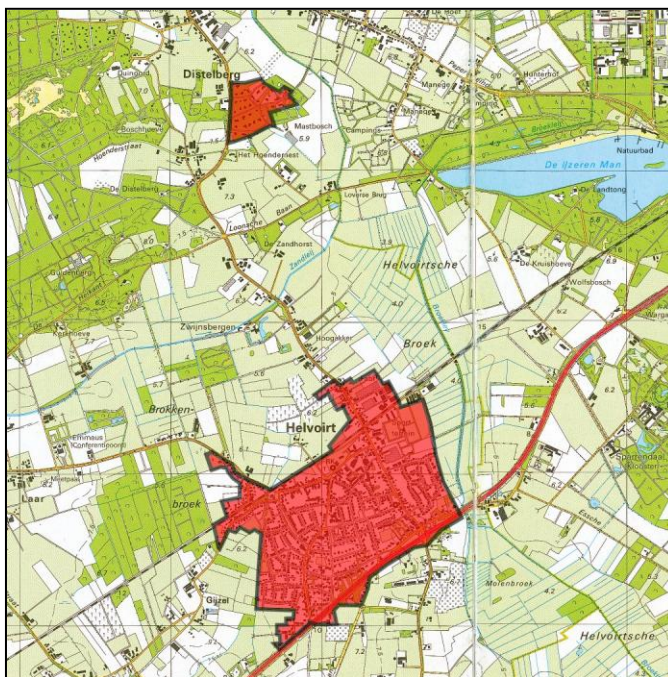
1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel, Distelberg, omvat een cluster woningen ten oosten van de Nieuwkuikseweg en ten noorden van de Hoenderstraat. Het zuidelijk deel bestaat uit de kern van Helvoirt.

De grenzen van het zuidelijke deel van het plangebied (de kern van Helvoirt) worden globaal gevormd door:

- Aan de noordkant:
Bebouwing aan de Udenhoutseweg, de spoorbaan, bebouwing aan de Helvoirtsestraat en het bedrijventerrein Industrieweg.
- Aan de oostkant:
Bebouwing aan de Broekwal.
- Aan de zuidkant:
Rijksweg N65 met ten zuiden daarvan twee kleine bebouwingsclusters.
- Aan de westkant:
De Raamse Loop.

De kern Helvoirt ligt aan de noordkant van de gemeente Haaren, tussen Tilburg/ Udenhout en Vught.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de historie en de huidige situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het Europees, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten van belang voor het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de planuitgangspunten (beheer en ontwikkelingen).

In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Huidige situatie

2.1 Historie

Helvoirt is ontstaan uit beekdalnederzettingen, gelegen op de hogere gronden langs Zandleij, Broekleij en Raamse Loop. Waar zich leemlagen in de grond bevonden, kon het water moeilijk wegzakken en ontwikkelden zich ondiepe vennen met een vegetatie van eiken, beuken en essen (Brokkenbroek).

De nederzettingen groeiden daaromheen uit tot een dorp dat bestaat uit een aantal gehuchten en buurtschappen, te weten: Molenstraat, Achterstraat, Voorste- en Achterste Distelberg, Heikant, Zandkant, Laar, Helvoirtsestraat, Hoef ten Halve, Gijzel en Raam. De dorpskern lag op 't Eind, het huidige kruispunt met de N65 en daar kwamen de wegen samen.

De naam Helvoirt zou afgeleid zijn van “hel”, een woest moerassig gebied, met daar doorheen een “voirt”, een doorwaadbare doorgang. Voor het eerst komt de naam “Hellevorth” voor in een akte uit 1192, waarin Giselberth Heer van Tilburg en zijn moeder Alaysa, onder wier bestuur Helvoirt toen stond, een deel van de tiendopbrengsten bestemden voor de bouw van een kapel.

Deze kapel stond op de plaats van de huidige, daarop teruggaande “Oude Kerk” aan de Torenstraat. In 1296 werd deze als parochiekerk toegewijd aan de H. Nicolaas. Zijn beeltenis is opgenomen in het gemeentewapen daterend uit 1816.



Figuur 2: Sint Nicolaaskerk en het oude gemeentehuis

Een versterkte boerderij de “Mansus Zwensberch” is in de 15de eeuw de basis van het eerste Kasteel Zwijsbergen geworden. De aanwezigheid van dit kasteel en zijn bewoners heeft in de volgende eeuwen zowel bestuurlijk als cultureel een belangrijke invloed gehad op de dorpsontwikkeling en de bevolkingssamenstelling. Evenzo geldt dat voor de gevolgen van de Reformatie, waardoor een tweede kerkelijke gezindte zich in Helvoirt vestigde. Een van de verlichte ideeën van de Franse Revolutie - scheiding tussen kerk en staat - viel in de tijd samen met de bouw van het gemeentehuis (1792). De industriële revolutie betekende op talloze terreinen vernieuwing en verbetering van het dagelijks leven. Helvoirt werd via wegen en een spoorlijn ontsloten. Na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde Helvoirt zich tot een dynamisch dorp waar het voor eenieder goed toeven is.

2.2 Vigerende bestemmingspannen

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan “Kom Helvoirt” in werking treedt, gelden in het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

<i>Bestemmingsplan</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>	<i>Onder nr.</i>
Torenstraat 1980	17-06-1982	06-9-1983	100351
Torenstraat uitwerkingsplan	29-06-1982	21-09-1982	97552
Torenstraat, herziening uitwerkingsplan 1987	12-01-1988	12-04-1988	
Torenstraat, herziening uitwerkingsplan 1990	20-2-1991	12-03-1991	43692
Matador	09-08-1979	02-12-1980	246686
Matador uitwerkingsplan	12-01-1988	12-04-1988	
Kern Helvoirt	06-03-1986	29-01-1987	147132
Kern Helvoirt herziening 1988	06-04-1989	11-07-1989	12076
Kern Helvoirt herziening St. Jorisstraat	06-02-1992	28-12-1992	84997
Kern Helvoirt herziening Achterstraat	03-06-1993	14-09-1993	107926
Gijzel-Zuid	06-04-1989	02-08-1989	12075
Gijzel-Langepad	06-05-1993	14-09-1993	107923
Bedrijventerrein	17-06-1982	15-03-1983	100353
Bedrijventerrein, herziening voorschriften	09-09-1982	15-03-1983	101975
Bedrijventerrein, herziening Coppens Mengunie	07-04-1988	26-07-1988	8801239
Voorste Distelberg	01-03-1990	27-06-1990	28083
Kern Helvoirt, partiële herziening 1997-I	03-04-1997	10-07-1997	178212
Kern Helvoirt, partiële herziening 1998	08-10-1998	14-01-1999	206737
Wijz. Plan Udenhoutseweg 16 Helvoirt (art. 11 WRO)	09-04-2003		
Achter het gemeentehuis	29-10-1981	14-12-1982	90345
Voormalig WOB-terrein	08-03-2007	02-10-2007	1275595

2.3 Ruimtelijke structuur

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

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

Na de jaren 50 heeft de kern zich, mede door fysieke barrières van de spoorlijn en de N65, ontwikkeld in westelijke en oostelijke richting tot aan de Raamse Loop en het Beekdal van Broekleij. De meest in het oog springende begrenzingen van de kern zijn de spoorlijn aan de noordzijde en de N65 aan de zuidzijde. Verder wordt de kern aan de oostzijde begrensd door het Helvoirtse Broek en aan de westzijde door de Raamse Loop. Alleen het bedrijventerrein en de uitlopers van de linten liggen buiten dit gebied. Hierbij is de bedrijfsontwikkeling aan de zuidzijde van de N65, tussen de N65, de Molenstraat, de Antwerpse baan en de Gestelstraat, opvallend te noemen. Hier zijn diverse bedrijven gelegen (caravanbedrijf, agrarisch bedrijf) maar ook woningen en woonboerderijen.

De woningen en het sportcomplex aan de oostzijde vormen een geleidelijke overgang naar het Helvoirtse Broek door het groene karakter van de achtertuinen en de sportvelden met stevige, groene afschermingen. Toch is hier sprake van een harde kernrand, door de dichte bebouwingsstructuur.

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

De noordelijke begrenzing wordt dus gevormd door de spoorlijn. Hier nadert het landelijk gebied tot aan de spoorlijn.

De kruising van de Kastanjelaan, Lindelaan en Achterstraat is met name door de woningbouwontwikkelingen van na de oorlog uitgegroeid als het centrum van Helvoirt. In het gebied tussen de historische linten en de N65 bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit halfvrijstaande woningen met twee bouwlagen. De bouw van de woningen heeft zich in de 2e helft van de 20e eeuw sterk ontwikkeld. Opvallend zijn de zorgvoorzieningen aan de Bloeymanstraat die qua verschijningsvorm en schaal in sterke mate afwijken van de overige bebouwing binnen het gebied.

De buurten ten westen van de Achterstraat en ten oosten van de Torenstraat zijn opgebouwd uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen gelegen in een ruime groene setting. Met name de St. Jorisstraat en de Vincent van Goghstraat worden gekenmerkt door een ruim en groen profiel.

De westelijke rand van de kern Helvoirt vormt een harde grens door de woningen die in 2 bouwlagen met kap gebouwd zijn en waarbij de achtertuinen naar het landelijk gebied zijn gelegen. Verder is er geen relatie aanwezig tussen het landelijk gebied en de kern aan deze zijde. Deze bebouwingsrand dient dan ook als uiterste grens van de kern gezien te worden.

2.4 Functionele structuur

Het noordelijk plangebied, Distelberg, bestaat enkel uit woningen. Bij deze woningen gaat het om vrijstaande woningen in een groene, bosrijke omgeving. De rest van deze paragraaf betreft daarom alleen het zuidelijk deel van het plangebied.

Wonen

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

Bedrijven

Ten noorden van het spoor ligt, verscholen achter de bebouwing van de Helvoirtsestraat, het bedrijventerrein "Industrieweg". Iets zuidelijker ligt aan de oostzijde van de Torenstraat nog een locatie waar enkele bedrijven gevestigd zijn. Daarnaast zijn er nog enkele bedrijven verspreid over het plangebied aanwezig.

Horeca

Helvoirt kent een aantal horecavestigingen. Zo zijn er aan de Lindelaan twee cafés, een pizzeria en een restaurant gelegen, aan de Torenstraat een café annex cafetaria en is er een restaurant aan de Oude Rijksweg gelegen.

Maatschappelijke voorzieningen

Sociaal-culturele en publieke voorzieningen zijn grotendeels centraal gelegen. Zo ligt aan de Kastanjelaan de basisschool met een peuterspeelzaal. De kern beschikt tevens over twee kerken: de Protestantse kerk aan de Van Grevenbroeckstraat en de Rooms-katholieke kerk aan de Kastanjelaan. Bij de kerk aan de Kastanjelaan is ook een begraafplaats gelegen, evenals aan de Kerkstraat.

In Helvoirt zijn voldoende medische voorzieningen aanwezig. De kern Helvoirt beschikt tevens over een zorgcentrum, "de Leyenhof", aan de Bloeymansstraat.

Gemengde doeleinden en detailhandel

Een belangrijk deel van de detailhandel van de gemeente Haaren is gelegen in Helvoirt. De inwoners van Helvoirt zijn daardoor niet aangewezen op omliggende gemeenten of de kern Haaren. Het winkelaanbod is voornamelijk gelegen in het verlengde van de kruising Lindelaan, Achterstraat en Kastanjelaan. Verder is er langs de Torenstraat ook nog enige detailhandel gesitueerd. Aan de Vendelstraat liggen twee supermarkten.

Sport

De kern Helvoirt beschikt voor sportvoorzieningen over een sportzaal en een buitensportcomplex dat gelegen is aan de Sportlaan.

Kantoren

In Helvoirt zijn ook enkele kantoorpanden gevestigd, bijvoorbeeld aan de Broekwal en aan de Torenstraat.

2.5 Monumenten

2.5.1 Rijksmonumenten

In Helvoirt zijn zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten gelegen. Rijksmonumenten kennen een bescherming ingevolge de Monumentenwet 1998. In het plangebied zijn de volgende 12 rijksmonumenten aangewezen:

Adres	Object
De Jonge van Zwijnsbergenstraat 19	Ned. Herv. Kerk
v. Grevenbroeckstraat	Toren Ned. Herv. Kerk
Kastanjelaan 14	Pastorie

Kastanjelaan 16	Kerk
Oude Rijksweg 4	Woonhuis
Torenstraat 32	Woonhuis
Torenstraat 34-36	Woonhuis
Torenstraat 42	Kantoorpand
Torenstraat 45	Woonhuis
Torenstraat 47	Woonhuis
Torenstraat 49-51	Woonhuis
Torenstraat 55	Woonhuis

2.5.2 Gemeentelijke monumenten

Op basis van de gemeentelijke monumentenverordening is een aantal objecten in de kern van Helvoirt aangewezen als gemeentelijk monument. De gemeentelijke monumenten worden beschermd middels de gemeentelijke monumentenverordening. Deze zijn:

Adres	Object
Achterstraat 1	Woonhuis
Achterstraat 61	Kinderopvang
Helvoirtsestraat 36	Woonhuis
Kastanjelaan 2	Woonhuis
Kastanjelaan 10	School
Kastanjelaan 12	Woonhuis
Kastanjelaan 27	Woonhuis
Kerkstraat ong.	Zerk past. Becx
Oude Rijksweg 30	Woonhuis
Oude Rijksweg 34	Woonhuis
Oude Rijksweg 36	Woonhuis
Torenstraat 8	Woonhuis
Torenstraat 16	Woonhuis

3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG), bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving verwerkt in de Flora- en faunawet.

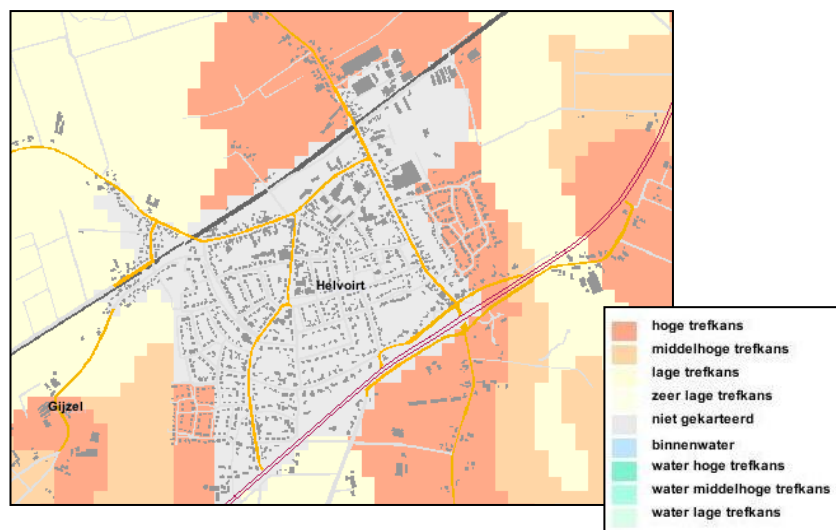
De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt een dergelijk gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Op dit moment valt het plangebied niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied.

3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta) (1992)

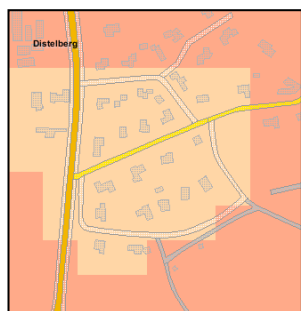
In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta, aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed, ondertekend. Het Verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Op basis van de indicatieve archeologische waardenkaart (IKAW) is rondom het plangebied een hoge of middelhoge indicatieve waarde toegekend. Een deel van het plangebied, namelijk de noordoostelijke punt, een deel van de oostelijke rand en het deel ten zuiden van de N65, is op de IKAW gekarteerd als hoge trefkans.



Figuur 3: Uitsnede IKAW, kern

Het noordelijk plandeel is op de IKAW gekarteerd als middelhoge tot hoge trefkans, zoals te zien is in figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede IKAW, noordelijk plandeel

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Ontwikkelingen vinden plaats binnen de huidige bestemming en zijn wat betreft de ruimtelijke consequenties minimaal te noemen. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd, tevens is aan de uitvoering ervan geen onderzoeksplicht gekoppeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

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

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

3.2.2 *Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw*

Het kabinet heeft in december 2000 voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- Meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Verschillende bepalingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening bieden de mogelijkheid om de gevolgen van projecten voor het watersysteem te toetsen. Deze mogelijkheden worden echter op dit moment niet ten volle benut. Op verzoek van de Tweede Kamer is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985). Het besluit tot wijziging is op 1 november 2003 in werking getreden en daarmee wordt het verplicht om een waterparagraaf op te nemen in (onder meer) de toelichting bij een bestemmingsplan. Het geheel van de waterparagraaf en het proces

dat daartoe leidt, heet de watertoets. De watertoets maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Flora- en Faunawet

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, 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. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient in het geval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

3.2.4 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. In april 2009 heeft Europa ingestemd met het NSL en is afgesproken dat Nederland in 2012 moet voldoen aan de norm voor fijnstof en voor de overige stoffen in 2015.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is vol-

gens de ministeriële regeling ‘niet in betekenende mate’ sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Dit betekent dat de luchtkwaliteit ‘schoon’ genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Onderhavig bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheid voor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een toets wat betreft luchtkwaliteit heeft dan ook niet plaatsgevonden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Interimstructuurvisie “Brabant in ontwikkeling”*

De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit. Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De kern Helvoirt, en dus het zuidelijk plangebied, is in het streekplan aangeduid als bestaand stedelijk gebied (“Bestaand stedelijk gebied Noord-Brabant (2004)”).

Ten westen en zuiden van het plangebied zijn de gronden aangemerkt als Agrarische Hoofdstructuur zonder verdere aanduiding. In het noorden van de kern (tegen de zuidzijde van de spoorlijn) en ten oosten van de kern ligt de grens van een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). De gronden in het noorden en ten oosten van Helvoirt binnen deze grens zijn aangemerkt als Groene Hoofdstructuur (natuur en landbouw) en Agrarische Hoofdstructuur (landschap).



Figuur 5: Uitsnede plankaart Interimstructuurvisie

Het noordelijk plangebied, Distelberg, is gelegen in de Groene Hoofdstructuur – natuur met de aanduiding bos en overige natuurgebieden.

3.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

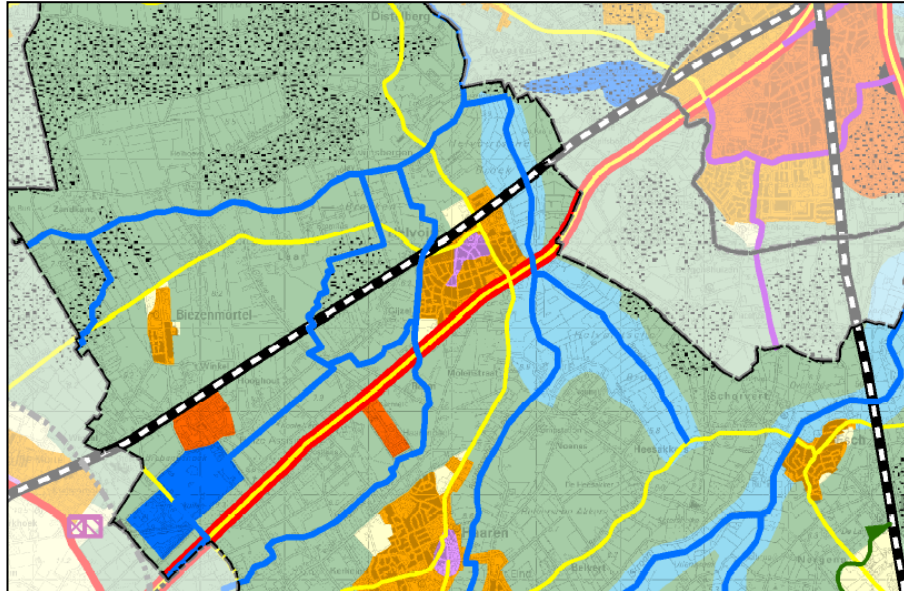
In de Paraplunota (1 juli 2008) staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het voormalige Streekplan (waarvoor nu de Interimstructuurvisie in de plaats is gekomen), de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen wordt op enkele punten nieuw beleid voorgesteld.

Het nieuw voorgestelde beleid heeft betrekking op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en het landelijk gebied. Voor dit bestemmingsplan zijn de wijzigingen dus niet relevant.

3.3.3 Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren, Sint Michielsgestel

Dit plan is een uitwerking van het voormalige streekplan "Brabant in Balans" en is vastgesteld op 21 december 2004.

Het uitwerkingsplan betreft een landelijke regio, bestaande uit drie gemeenten, die wordt gekenmerkt door hoge natuur- en landschapswaarden. De regio is onderdeel van het groene hart (Het Groene Woud) tussen Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Ondanks de vele natuur- en landschapswaarden zijn er bij bijna elke kern binnen de regio nog zoekgebieden voor eventuele verstedelijking.



Figuur 6: Uitsnede plankaart uitwerkingsplan

De beekdalenstructuur van de Broekley en de Raamse Loop zorgt in Helvoirt voor een landschappelijke begrenzing van het stedelijk gebied. Het stedelijke lint langs de Broekley is een historische dorpsstructuur. De ontwikkeling van het dorp Helvoirt langs dit lint is naar het zuiden toe gestopt door de aanleg van de N65.

De N65 is een harde barrière voor verdere stedelijke ontwikkelingen, inclusief bedrijventerrein ontwikkeling. Voor de beleving van het groene karakter van deze regio zijn de doorgaande wegen van groot belang.

Bedrijventerreinontwikkeling langs hoofdinfrastructuur hoort thuis in de direct aan de gemeente grenzende stedelijke regio's. Naast de landschappelijke kwaliteiten, mede bepaald door het beekdal van de Broekley, is het gebied ten zuiden van de N65 waardevol voor de landbouw en vormt het een groene buffer ten opzichte van de kern Haaren.

Ten noorden van het spoor liggen landschappelijke en stedenbouwkundige waarden die voortkomen uit de ligging van de kerk van Helvoirt, direct grenzend aan het buitengebied (tegenwoordig een redelijk uniek fenomeen in het verstedelijkte Brabantse dorpenlandschap) en ten noordwesten van de kerk de samenhang van de aanwezige (voormalige) boerderijen met het open landschap en de Raamse loop.

De gebieden rondom het plangebied hebben daarom de aanduiding 'landschapsbeheer'. Het beleid is hier gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied. Aan de oostzijde wordt tevens een 'beekdalsysteem' aangegeven. Dit is het deel van het landschappelijk raamwerk waar de beken en beekdalen de structuurdragers zijn van de landschapsstructuur. De ontwikkeling van deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied door de waterschappen of wordt uitgewerkt in het kader van de GHS.

Direct over het spoor heeft het gebied meer naar oostelijke richting visueel ruimtelijk een minder hoge waarde en het sluit bovendien redelijk goed aan op de rest van het dorp. In deze oksel zijn stedelijke ontwikkelingen afweegbaar en hebben daarom de aanduiding 'transformatie afweegbaar'. Dit geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

In het zuidwesten van Helvoirt ligt nog een potentieel transformatiegebied in de hoek tussen de Raamse Loop, de N65 en de kern. Bij de invulling van dit terrein zijn de mogelijkheden voor ontsluiting bepalend en is de Raamse Loop richtinggevend: de zone langs de beek zal ingericht moeten worden ten behoeve van beekdalontwikkeling.

Bij het bepalen van de noodzakelijke uitbreidingslocaties rondom Helvoirt dient rekening te worden gehouden met het feit dat de transformatiegebieden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- Uitgangspunt bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het zorgvuldig omgaan met de ruimte. Hierbij vormen de vijf leidende principes uit het Streekplan de basis.

Het centrale deel van de kern Helvoirt is aangeduid als 'centrumontwikkeling'. Dat wil zeggen dat in dit gebied versterking en ontwikkeling van centrumfuncties wordt nagestreefd. Hier liggen kansen voor centrumondersteunende functies, stedelijk wonen en dergelijke. Vitale centrumgebieden zijn van grote betekenis omdat deze het hart vormen van de steden en dorpen. De gemeente is bezig met een centrumplan, waarin een verknoping van functies centraal staat.

De rest van de kern Helvoirt is aangeduid met 'beheer en intensivering'. Deze aanduiding geldt voor die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van de wijken.

3.3.4 *Reconstructieplan Meijerij*

Het Brabantse buitengebied is de afgelopen decennia sterk veranderd. De verstedelijking vroeg veel ruimte, de landbouw intensiverde en er was een toenemende behoefte aan recreatief-toeristische voorzieningen. Deze ontwikkelingen hebben ook een keerzijde: kwaliteit van de ruimte, van water en van lucht wordt negatief beïnvloed. Reconstructie beoogt al deze belangen in een proces bij elkaar te brengen zodat er uitvoering gegeven kan worden aan die projecten die deze maatschappelijke wensen realiseren. In het kader hiervan zijn reconstructieplannen vastgesteld. De gemeente Haaren, en dus ook de kern Helvoirt, valt binnen het op 22 april 2005 vastgestelde Reconstructieplan Meijerij.

De kern Helvoirt is op de plankaart Omgevingskwaliteit opgenomen als 'stedelijk gebied'. Het gebied dat tegen de westelijke en de oostelijke rand ligt valt onder de 'beschermingszone natte natuurparel'. Vlak daarlangs loopt de grens van de 'Regionale natuur- en landschapseenheid' (RNLE). Verder loopt aan de oostzijde ook een gebied dat aangemerkt wordt als 'bestaand inundatiegebied' (waterberging). Het noordelijk plandeel ligt in de Ecologische Hoofdstructuur.

Door verschillende partijen is beroep ingesteld tegen het reconstructieplan Meijerij. Op 30 mei 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan. De Raad van State onderschrijft de begrenzing van de zonering in het reconstructieplan en de uitgangspunten die daarbij zijn gehanteerd. De Raad van State heeft het besluit tot vaststelling en goedkeuring van het reconstructieplan nietig verklaard, voor zover van toepassing op de werking van de integrale zonering, op de bestaande inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden en op de begrenzing en werking van de natte natuurparels en de 500 meter zones daaromheen. Tevens liggen in een aantal gevallen de bouwblokken van één agrariër binnen twee zoneringen op de plankaart van het reconstructieplan. Uit de plantekst van het reconstructieplan blijkt echter slechts één zonering van toepassing. De Raad van State heeft hierover geoordeeld dat het reconstructieplan wat betreft deze bouwblokken moet worden vernietigd.

3.3.5 *Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 "Verder met water" (2003-2006)*

In dit plan geeft de provincie aan hoe men wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant. Een omgeving waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling.

Het plan vormt onder meer het uitgangspunt voor het beleid van het waterschap en integratie van waterhuishoudkundige doelen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Er zijn vijf kernthema's die geïntegreerd worden aangepakt:

- 1 Realiseren van een duurzame watervoorziening
- 2 Verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden
- 3 Verbeteren van de waterkwaliteit
- 4 Inrichten van waterlopen in het buitengebied
- 5 Omgaan met water in bebouwd gebied

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Waterbeheerplan II, 'Door water gedreven'*

Het Waterbeheerplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie.

De algemene milieukwaliteit (AMK) vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie watert natuur en viswater. Daartoe geschikte wateren moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitsdoelstellingen voor zwemwater.

Emmissiebeheersplan fase 1, 'Koersen op schoon water'

Het Emmissiebeheersplan bevat een gebiedsgerichte strategie die aangeeft op welke wijze en in hoeverre effectief en efficiënt de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de beken in het beheergebied zullen worden nagestreefd. De verplichtingen voor het emissiebeheer volgen in belangrijke mate uit de Kaderrichtlijn Water. Hiermee wordt de chemische en ecologische toestand van een waterlichaam opgehangen aan de referentietoestanden van het betreffende type oppervlaktewater. De inspanningen die hiermee samenhangen richten zich vooral op verbetering van de chemische en ecologische toestand van de zogenaamde prioritaire beken.

Waterbodembeheerplan

Het waterbodembeheerplan geeft weer hoe Waterschap De Dommel om wil gaan met de verontreinigde waterbodem die in het beheersgebied aanwezig is. In de Kempen zijn de waterbodems verontreinigd met cadmium en zink. Hier is gekozen om in te zetten op een goed beheer. In het gebied van Beerze en Reusel komen overmatige hoeveelheden nikkel voor. Dit wordt gezien de oorsprong ervan geaccepteerd. In het gebied van de Leijen (Nieuwe Ley, Voorste Stroom, Essche Stroom en Zandleij) komen verhoogde concentraties van chroom en plaatselijk zink voor. Deze verontreinigingen worden gesaneerd. Voor de waterbergingsgebieden geldt dat een toename van inundatiefrequentie mogelijk is zolang er geen sprake is van een toename van de belasting van het overstromingsgebied met verontreinigd slib.

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.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 StructuurvisiePlus gemeente Haaren

De meest in het oog springende begrenzingen van de kern zijn de spoorlijn aan de noordzijde en de N65 aan de zuidzijde. Verder wordt de kern aan de oostzijde begrensd door het Helvoirtse Broek en aan de westzijde door de Raamse Loop. Alleen het bedrijventerrein en de uitlopers van de linten liggen buiten dit gebied. Hierbij is de bedrijfsontwikkeling aan de zuidzijde van de N65, tussen de N65, de Molenstraat, de Antwerpse baan en de Gestelstraat, opvallend te noemen. Hier zijn diverse bedrijven gelegen (caravanbedrijf, agrarisch bedrijf) maar ook woningen en woonboerderijen. Door de aanwezigheid van deze functies en de minimale samenhang in dit gebied, zou deze locatie een uitstekende plek zijn voor een verdere ontwikkeling met bedrijven. Hierbij dient de groene afscherming aan de zuidkant van het agrarisch bedrijf als grens te dienen.

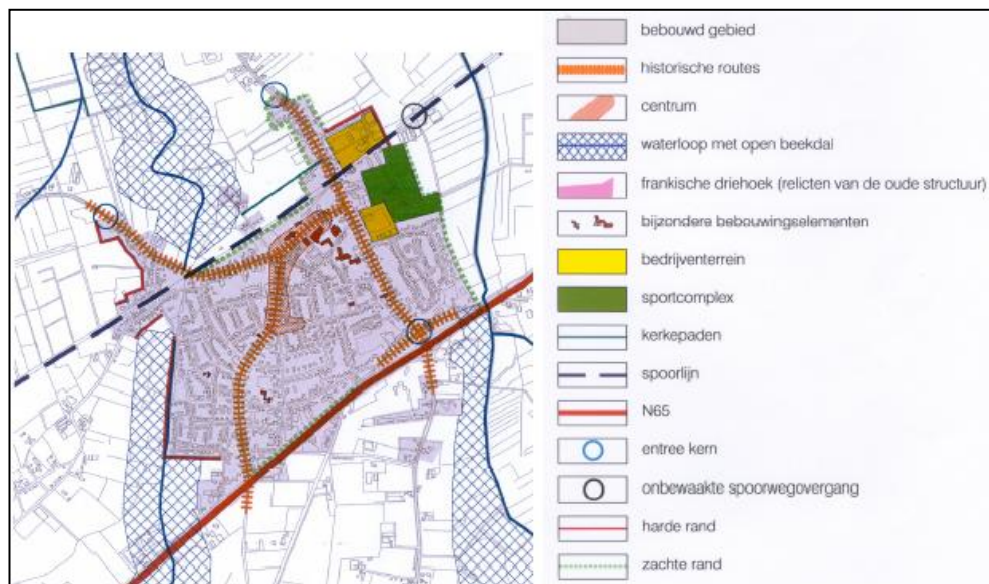
Aan de oostkant van Helvoirt vormt de Broekleij, die deel uit maakt van het Helvoirtse Broek, een ruimtelijke grens. De woningen en het sportcomplex aan deze zijde vormen een geleidelijke overgang naar het Helvoirtse Broek door het groene karakter.

ter van de achtertuinen en de sportvelden met stevige, groene afschermingen. Toch is hier sprake van een harde kernrand, door de dichte bebouwingsstructuur. De ligging van het bedrijf Matador, is qua maat en hoogte een opvallende verschijning in het straatbeeld van de Torenstraat. Een bedrijfsverplaatsing, gecombineerd met het herontwikkelen van de sportvelden, kan resulteren in een geschikte locatie voor woningbouw, waarbij voldoende aandacht besteed dient te worden aan de kernrand naar de Broekleij. De uiterste grens van de kern wordt dan gevormd door het verlengde van de bebouwde zone langs Parallelweg (zuidzijde N65).

Aan de kant van de spoorlijn en de N65 creëren de achtertuinen een groen beeld vanaf weg en spoor. Ten noorden van de spoorlijn ligt nog een tweetal uitlopers van de linten (Udenhoutseweg en Helvoirtsestraat) en het gehucht Den Hoek. Hier nadert het landelijk gebied tot aan de spoorlijn. Toch biedt juist deze zijde van de kern mogelijkheden voor woonuitbreidingen. De reeds aanwezige uitlopers van de linten en het gehucht bieden mogelijkheden om de kern aan deze zijde verder te ontwikkelen. Een verkennend en waarderend archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij het in ontwikkeling nemen van de uitbreidingslocaties rondom Helvoirt.

De westelijke rand van de kern Helvoirt vormt een harde grens door de woningen die in twee bouwlagen met kap gebouwd zijn en waarbij de achtertuinen naar het landelijk gebied zijn gelegen. Verder is er geen relatie aanwezig tussen het landelijk gebied en de kern aan deze zijde. Deze bebouwingsrand dient dan ook als uiterste grens van de kern gezien te worden.

Er zijn in de gemeente Haaren locaties, waaraan prioriteit wordt toegekend voor de ontwikkeling in de planperiode tot 2015. Voor Helvoirt is dit onder andere het Centrumplan Helvoirt. Bij deze ontwikkelingen wordt het uitgangspunt bouwen voor 'migratiesaldo-0' in acht genomen.



Figuur 7: Kaart StructuurvisiePlus

3.5.2 Groenbeleidsplan Haaren

“Haaren, een moderne gemeente in een groene omgeving”

De gemeente Haaren profileert zich door deze slogan 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 uit de landschapsstructuur volgende uitgangspunten voor het Groenbeleidsplan zijn het versterken van de landschappelijke kenmerken per dorp. Voor Helvoirt is het eerste kenmerk dat de kern is gelegen tussen beekdal Broekleij (aan de oostzijde) en Raamse Loop (aan de westzijde). Daarnaast is het dorp ingeklemd tussen grootschalige infrastructuur (spoorlijn en N65). Dit zijn dus de landschappelijke kenmerken die de uitgangspunten vormen voor het Groenbeleidsplan en die versterkt moeten worden.

Stedenbouwkundige structuur

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, villawijk of naoorlogse 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 onderstaande stedenbouwkundige kenmerken per kern. Deze bepalen mede de uitgangspunten voor de groenstructuur en zullen waar gewenst of mogelijk worden ondersteund door de opbouw van het openbaar groen.

Helvoirt is ontstaan als straatdorp aan de Torenstraat tussen de Oude Rijksweg en het spoor, welke het dorp nu aan de noord- en zuidzijde begrenzen. De jongere woonwijken bevinden zich voornamelijk aan de westzijde van de Torenstraat en worden begrensd door de Raamse Loop.

Wegenstructuur

Naast het verschaffen van identiteit kan het groen verkeerskundige structuren ondersteunen en het verkeer begeleiden. De schaal en maat van het groen, en in het bijzonder de boombeplanting, dienen daarom te worden afgestemd op de (gewenste) verkeersintensiteit en snelheid. In het Groenbeleidsplan worden doorgaande wegen welke een ontsluitingsfunctie voor de kernen hebben indien mogelijk beplant met doorgaande bomenrijen van bomen van de 1e orde aan elke kant van de weg. Hierdoor ontstaat een strakke geleiding van het verkeer, een visuele versmalling van het profiel (wat hardrijden tegengaat) en wordt op veel locaties de veiligheid van het fietspad vergroot doordat de bomenrij als scheiding optreedt. Daarnaast wordt de oriënta-

tie binnen de kern vergroot. Langs veel doorgaande wegen is dit streven moeilijk realiseerbaar vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Naast ontsluitingswegen kunnen ook wijkontsluitingswegen en doorgaande routes voor fietsers en wandelaars worden begeleid en geaccentueerd door beplanting.

Bij de belangrijkste wegen van en naar de kernen kunnen de entrees uitnodigend zijn in de vorm van mooie overgangen en aansluitingen tussen dorp en landschap of andere vormen van 'groene' poorten. Op basis van de analyses en wegfuncties zijn de voornaamste van deze entrees op kaart gezet.

De van belangzijnde onderdelen van de wegenstructuur voor het groenstructuurplan in Helvoirt zijn de hoofdwegen Torenstraat/Helvoirtsestraat en Udenhoutseweg/Lindelaan/ Kastanjelaan. Als dorpsentrees worden aangemerkt de ruimte tussen de Oude Rijksweg en de N65 rond de Torenstraat, de inham aan de Udenhoutseweg, begin bebouwde kom Helvoirtsestraat en de ruimte tussen de Raamse Loop en De Gijzel.

3.5.3 Welstandsbeleid

Welstandszorg als middel tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit wordt onontbeerlijk geacht. Om die reden heeft de gemeente Haaren in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een bedrijventerrein of in een agrarische omgeving.

Niveaus van welstand

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van een aantal toetsingscriteria. De gemeente houdt bij de toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. De criteria voor de welstandstoets geven aanknopingspunten voor het ontwerp, en de niveaus van welstand geven een indicatie in welke mate plannen worden beoordeeld. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De gemeente Haaren onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- Hoog (niveau 1);
- Normaal (niveau 2);
- Laag (niveau 3).

Relatie welstandsbeleid en bestemmingsplan

De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijk relevante aspecten (hoogte, omvang en situering van de gebouwen). Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoor-

beeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar, waar mogelijk, aan. Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een specifiek verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en de welstandsnota, blijft bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandsnota op dat specifieke punt buiten toepassing, voor die zaken die het bestemmingsplan regelt, zoals situering of bouwhoogte. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'.

Bestemmingsplan "Kom Helvoirt"

Onderhavig bestemmingsplan "Kom Helvoirt" betreft een beheersplan, waarbij in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. De bouwmogelijkheden blijven in beginsel beperkt tot de vigerende bouwmogelijkheden, geactualiseerd naar de huidige beleidslijnen.

Voor een aantal (welstandsgevoelige) gebieden heeft de gemeente Haaren een hoog niveau van welstand toegekend om een zekere 'beeldconservering' van deze gebieden te waarborgen. Essentieel daarbij is dat het huidige beeld niet verloren mag gaan, ook niet door kleinere bouwopgaven. Het dorpscentrum van Helvoirt is één van deze welstandsgevoelige gebieden en heeft daarom welstandsniveau 1 toegewezen gekregen. Met name hier zijn de historische ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet en historische bouwkunst en architectuur goed bewaard gebleven.

Naast het dorpscentrum is ervoor gekozen om ook voor het lint aan de Torenstraat in Helvoirt welstandsniveau 1 te hanteren. Aan dit lint zijn meerdere rijks- en gemeentelijke monumenten of panden van cultuurhistorisch belang gelegen. Bovendien wordt het lint begeleid door een monumentale bomenrij.

Reclame-uitingen

In de welstandsnota van de gemeente Haaren is specifiek beleid opgenomen ten behoeve van reclame-uitingen.

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Om die reden is ervoor gekozen om een aantal aspecten uit de welstandsnota ten aanzien van reclame-uitingen tevens te regelen in het bestemmingsplan.

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen de reclame-uitingen de visuele aantrekkingskracht van de omgeving positief, maar ook negatief te beïnvloeden. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving.

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is.

4 Milieuaspecten

4.1 Bedrijvigheid

Voor een bestemmingsplan is het gewenst te kijken naar mogelijke hinder van bedrijvigheid in en rond het plangebied. In voorliggend plan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

De toevoeging van extra bedrijven is niet toegestaan in het plangebied.

4.2 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” is een beheersplan.

Bedrijven

Er bevinden zich geen geluidszoneringsplichtige bedrijven/bedrijventerreinen in of om het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

Door en langs de zuidzijde van het plangebied loopt de rijksweg N65. Ingevolge art. 74 van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Dit wil zeggen, dat voor de bij de wegen behorende zones, akoestisch onderzoek moet worden verricht. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied ligt, dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Voorts is uitgangspunt van de Wgh dat er met betrekking tot de realisering van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geen met de Wet geluidhinder strijdige situaties ontstaan.

In onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer.

Railverkeerslawaaï

Aan de noordelijke grens van de kom van Helvoirt loopt de spoorlijn Tilburg – 's Hertogenbosch. De geluidszone die bij deze spoorlijn hoort is 300 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Een deel van het plan valt in deze zone. Net als bij het wegverkeerslawaaï is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd omdat in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

4.3 Bodem

De provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Dit bestemmingsplan is een beheersplan. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek nodig. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval bestaat de mogelijkheid dat gevaarlijke lading kan vrijkomen. Het risico voor omwonenden wordt gevat onder het begrip externe veiligheid. Het gaat hier om een actualisatie van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van nieuwe kwetsbare objecten.

– Over de weg

De belangrijkste verkeersader die de gemeente doorkruist is de N65. Over een strook van ongeveer 1400 meter loopt deze weg parallel aan de bebouwing van Helvoirt. Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen moet dan ook rekening gehouden worden met het gegeven dat deze bebouwing binnen de effectstraal valt.

Hoe groot de schade zal zijn is moeilijk aan te geven omdat deze enerzijds afhankelijk is van de aard van de gevaarlijke stof en anderzijds van de plaats op de rijksweg waar de calamiteit zich voordoet. De afstand van de bebouwing tot de rijksweg is verschillend.

– Over het spoor

De spoorlijn Den Bosch – Tilburg loopt ter hoogte van Helvoirt over ongeveer 1250 meter vrij dicht langs, en ongeveer 500 meter door bebouwd gebied. Over alle spoorlijnen die door het gemeentelijk grondgebied lopen, heeft vervoer plaats van brandbaar en giftig gas.

Het voorliggende bestemmingsplan “Kom Helvoirt” is een beheersplan en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen nabij het spoor, zoals de centrumontwikkelingen en woningbouwlocatie Den Hoek, zijn niet opgenomen in het nu voorliggende plan. Echter vanwege deze nieuwe plannen is onderzoek verricht naar externe veiligheid. Uit de rekenresultaten blijkt dat er op grond van het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” geen ontwikkelingen plaatsvinden binnen de plaatsgebonden risicocontour. Tevens blijkt dat er in het kader van groepsrisico geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

4.4.2 *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het BEVI bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen.

Uit de Effectrapportage van de gemeente Haaren blijkt dat er in één situatie sprake is van de zogenaamde hoogste slachtoffercategorie (categorie 5, dat wil zeggen ? 1000 slachtoffers). Het betreft het LPG-station aan de Vincent van Goghstraat in Helvoirt. Daarnaast grenst het LPG-station aan de Rijksweg in Helvoirt aan een woonwijk, waardoor hier sprake is van slachtoffercategorie 4 (151 tot 1000 slachtoffers). In categorie 3 (81 tot 150 slachtoffers) zit de chemische wasserij aan de Achterstaat in Helvoirt. Net buiten het plangebied, aan de Rijksweg 24, ligt een LPG-tankstation in de categorie 2 (16 tot 80 slachtoffers). Tenslotte zijn er in de categorie 1 (6 tot 15 slachtoffers) drie bedrijven te vinden, namelijk Van Schijndel (goederenvervoer) aan de Industrieweg 1, Matador (metaalverwerking) aan de Torenstraat 29 en Vissers Mengvoeders aan de Helvoirtsestraat 33.

Het gaat bij dit bestemmingsplan om een actualisatie, waarbij geen sprake is van nieuwe kwetsbare objecten.

5 Planuitgangspunten

5.1 Beheer

Het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Binnen de bestemmingen zijn reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het in beperkte mate veranderen van het gebruik van grond en bebouwing gegeven. In alle gevallen gaat het daarbij om veranderingen in bebouwing en gebruik die samenhangen met de bestaande functie en daarom passen binnen een beheersgerichte bestemming. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om die reden zijn ten behoeve van dit bestemmingsplan ook geen haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

De bouw mogelijkheden voor het voormalig W.O.B.-terrein zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Voormalig W.O.B.-terrein”. Dit plan is inmiddels goedgekeurd en onherroepelijk geworden. Dit plan is daarom in het voorliggende bestemmingsplan geïntegreerd.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Kom Helvoirt" bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart), regels (voorheen voorschriften) en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het betreft hier een beheersplan.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 die door het ministerie van VROM is uitgegeven. Daarnaast zijn enkele verplicht voorgeschreven standaardregels overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, ontheffings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod in 7.10 eerste lid Wro vallen. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van artikel 7.10 eerste lid Wro en een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De ontheffingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

De wijzigingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een onderdeel van het bestemmingsplan te wijzigen. Deze bevoegdheid gaat over het algemeen verder dan de hierboven genoemde ontheffingsbevoegdheid.

6.3.1.1 Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. In het Uitwerkingsplan is deze locatie aangegeven als 'voor transformatie afweegbaar' gebied. Hiervoor zal in een later stadium het bestemmingsplan Den Hoek worden ontwikkeld ten behoeve van de realisering van de woningopgave van de gemeente.

6.3.1.2 Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan bestaande bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens is deze bestemming toegekend aan alle nutsvoorzieningen binnen het plangebied.

Gezien de ligging van de bedrijvigheid verspreid over de kern of gesitueerd op het bedrijventerrein binnen de kern is de vestiging van bedrijvigheid beperkt tot de vestiging van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. Op die manier wordt voorkomen dat bedrijvigheid in de kern wordt gevestigd welke qua aard en uitstraling niet binnen de kern zou passen. De aanwezige bebouwing is om dezelfde reden in bouwvlakken opgenomen. Daar waar reeds bedrijfswoningen aanwezig zijn, zijn deze binnen de bestemming positief bestemd.

Binnen de bestemming Bedrijf zijn hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak toegestaan. Ook de toegestane goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven. In dit artikel zijn ontheffingsregels opgenomen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf anders dan is toegestaan middels de op de verbeelding opgenomen aanduiding. Daarnaast zijn wijzigingsregels opgenomen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf

dat wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1.

6.3.1.3 Bos

De bestemming bos is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op bos en bebos-sing. Binnen deze bestemming zijn tevens water en voorzieningen voor de waterhuis-houding toegestaan. Er mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden ge-bouwd.

Binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor andere-werken.

6.3.1.4 Detailhandel

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en wonen op de begane grond. De verdieping is bestemd voor opslag en daarnaast voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen alle gebouwen (hoofd-en bijgebouwen) moeten worden gesitueerd. Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven en is eventueel een bebou-wingspercentage voorgeschreven.

6.3.1.5 Dienstverlening

De voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening en wonen op de begane grond, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebou-wen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Bedrijfswoningen zijn bin-nen deze bestemming middels een aanduiding toegestaan. Op de verdieping is op-slag toegestaan.

6.3.1.6 Gemengd

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverle-ning, horeca en wonen op de begane grond met bijbehorende gebouwen, bouwwer-ken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzie-ningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming middels een aanduiding toegestaan. Op de verdieping is opslag toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' ook voor wonen.

6.3.1.7 Groen

De bestemming Groen is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

6.3.1.8 Horeca

Binnen de bestemming Horeca moet worden gedacht aan een café, restaurant, hotel, pension of iets vergelijkbaars. Deze functie is alleen op de begane grond toegestaan. Op de begane grond is daarnaast ook wonen toegestaan. Bedrijfswoningen zijn

slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan'. Alle bouwwerken dienen binnen de bouwvlakken te worden opgericht. Goot- en bouwhoogte zijn, net als het bebouwingspercentage op de verbeelding aangeduid. Op de verdieping is opslag toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' ook voor wonen.

6.3.1.9 Kantoor

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgenomen. Goot- en bouwhoogte zijn, net als een bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen.

6.3.1.10 Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Binnen deze bestemming vallen ook een begraafplaats, de milieustraat en de brandweerkazerne. Deze hebben een nadere aanduiding op de verbeelding gekregen. Wonen is alleen daar toegestaan waar dit nader is aangeduid. Verder zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgenomen. Goot- en bouwhoogte zijn, net als een bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen.

6.3.1.11 Sport

De voor sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportactiviteiten en gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een kantine. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

6.3.1.12 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is een erkerregeling opgenomen en daarnaast een ontheffingsmogelijkheid ten behoeve van het oprichten van een overkapping. Daarnaast is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het onder bepaalde voorwaarden bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

6.3.1.13 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming Verkeer is tussen de percelen Helvoirtsestraat 31 en 37 de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiten- en perceelsontsluiting' opge-

nomen. Deze aanduiding is opgenomen om de bereikbaarheid van het bedrijventerrein bij calamiteiten te garanderen. Vanuit een oogpunt van bereikbaarheid hebben twee ontsluitingen de voorkeur. Daarnaast kunnen ook aangrenzende percelen hier ontsloten worden.

6.3.1.14 Verkeer – Spoorverkeer

De voor Verkeer – Spoorverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

6.3.1.15 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.3.1.16 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de aanduidingen, bestemd voor:

vrij vrijstaande woningen;

tae twee-aan-een gebouwde woningen;

aeg aaneengebouwde woningen;

gs gestapelde woningen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast aan huis gebonden beroepen. Tevens is een klein bedrijf als nevenactiviteit toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'klein bedrijf'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Hoofregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, zijn in de regels wel enkele nuanceringen aangebracht.

Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden met bijgebouwen. Het aantal toegestane m² aan bijgebouwen is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel.

Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding. Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale goothoogte van 3,25 m. De maximale bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m zijn, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5,5 m. Ter plaatse van de bouwaanduiding bijgebouwen geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, waarbij de bijgebouwen een plat dak dienen te hebben.

Vervolgens zijn middels een ontheffing aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Ook is een ontheffing opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

6.3.1.17 Wonen - Woonwagenstandplaats

De voor Wonen - Woonwagenstandplaats aangewezen gronden, zijn bestemd voor maximaal 3 woonwagens, sanitaire voorzieningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en daarnaast voor de daarbij behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden en groenvoorzieningen.

De goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. De standplaatsen mogen voor maximaal 60% bebouwd worden. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen binnen de standplaatsen opgericht worden. Voor bijgebouwen is een bouwvlak opgenomen.

7 De procedure

7.1 Inspraak

7.1.1 Inleiding

Het door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haaren opgestelde voorontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” heeft overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening Haaren 2003 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het voorontwerpplan geeft een aan de eisen des tijds aangepaste bouw- en gebruiksregeling voor de komende tien jaar voor de totale bebouwde kom van het dorp Helvoirt, waartoe ook de volgende straten worden gerekend: Eikendonk, Berkendreef en Dennenweg. Met dit bestemmingsplan zullen alle op dit moment nog geldende bestemmingsplannen voor de gehele bebouwde kom van Helvoirt, inclusief de Eikendonk, Berkendreef en Dennenweg komen te vervallen.

Gedurende de periode van 6 mei tot en met 17 juni 2008 hebben alle ingezetenen van de gemeente Haaren en belanghebbenden de gelegenheid gekregen hun inspraakreacties met betrekking tot dit voorontwerp mondeling dan wel schriftelijk kenbaar te maken.

Deze notitie is het verplichte eindverslag van de inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan. In het eindverslag wordt een weergave gegeven van de gevolgde procedure, de ingebrachte zienswijzen en de reactie op de zienswijzen.

Tijdens de inspraakprocedure is op 19 mei 2008 een inspraakavond gehouden. Tijdens deze avond werden de plannen toegelicht en was het voor een ieder mogelijk vragen te stellen en mondeling in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties worden hierna puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord.

In paragraaf 7.1.3 wordt aangegeven welke gevolgen de inspraakreacties hebben voor het gepresenteerde plan. Ook wordt aangegeven welke wijzigingen er in het plan zullen worden doorgevoerd.

7.1.2 Inspraak

Tijdens de periode van terinzagelegging heeft op 19 mei 2008 een inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het voorontwerp bestemmingsplan nader toegelicht en hebben de aanwezigen de mogelijkheid gekregen hun reacties op het plan te geven.

A. Tijdens de inspraakavond ontvangen mondelinge reacties en opmerkingen:

De reactie is *cursief* weergegeven, het antwoord c.q. standpunt van de gemeente in normaal lettertype.

1. Welke status heeft het voorontwerpplan?

Het voorontwerpplan heeft nog geen enkele status. Het kan nog op veel onderdelen worden aangepast. Vandaar dat ook van belang is van de belanghebbende te horen wat zij ervan vinden. In het eindverslag dat van de gehouden inspraak wordt opge maakt, wordt aangegeven welk standpunt de gemeente inneemt ten aanzien van de ontvangen reacties.

2. *Gevraagd wordt wanneer het plan zal worden vastgesteld.*

Tegelijk met de inspraakprocedure is het voorontwerpplan ook om advies toegezonden aan diverse instanties, zoals de provincie. Niet bekend is wanneer alle reacties binnen zullen zijn. Verwacht wordt dat het plan eind dit jaar kan worden vastgesteld. In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli a.s. hoeft het bestemmingsplan niet meer te worden goedgekeurd.

3. *Begin dit jaar zijn er informatie-avonden georganiseerd ten behoeve van de dorpsontwikkelingsplannen (DOP's). Gevraagd worden hoe de DOP's zich verhouden tot het voorontwerpplan.*

Het voorliggende plan heeft niets met het Dorpsontwikkelingsplan te maken. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. In het Dorpsontwikkelingsplan wordt vooruit gekeken: wat moeten we doen om te komen waar we willen? Daarvoor kan het zijn dat het bestemmingsplan moet worden aangepast.

4. *Niet duidelijk is wat de gemeente dan met de DOP's heeft bedoeld.*

Het Dorpsontwikkelingsplan betreft meer toekomstige ontwikkelingen. De gemeenteraad heeft er uitdrukkelijk voor gekozen eerst de komplannen op te schonen. Dit proces wenste men niet te frustreren door onzekere ontwikkelingen. Voor nieuwe ontwikkelingen zal een nieuw plan moeten worden gemaakt.

5. *In het kader van de DOP's is alles uitvoerig bekeken, stelt een inspreker. Hij is het er daarom niet mee eens dat de opmerkingen niet worden verwerkt.*

Geantwoord wordt dat uit de verkregen hoeveelheid informatie nu de grote lijnen worden gehaald. Vervolgens zal besluitvorming moeten plaats vinden over de vraag welke maatregelen genomen moeten worden. Deze besluitvorming kan weer tot een aanpassing van de bestemmingsplannen leiden.

6. *Waarom is een bouwvlak soms groter en soms kleiner dan de aanwezige woning?*

In het voorontwerpplan is met een standaard bouwdiepte gewerkt. Dit kan tot gevolg hebben dat een gedeelte van de bebouwing buiten het bouwvlak valt. Op dit gedeelte van de bebouwing is dan het overgangsrecht van toepassing. Overigens mogen bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

7. *Hoe kun je vaststellen hoe groot bijgebouwen mogen zijn?*

Dit staat in de voorschriften. Uitgangspunt is de huidige bebouwing geweest, maar voor de meeste percelen zal er sprake zijn van een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van datgene wat mogelijk is op grond van het geldende plan.

8. *Hoe kom je erachter wat de bestaande situatie is?*

Daarvoor zal men bij de gemeente het oude (nu nog geldende) bestemmingsplan moeten inzien.

9. *Opgemerkt wordt dat niet alle bestaande bebouwing op de ondergrond staat aangegeven.*

Op de ondergrond van de (voorontwerp)plankaart zijn de gegevens van de Grootsschalige Basiskaart Nederland (GBKN) en de kadastrale gegevens overgenomen. Hierop

heeft de gemeente geen invloed. Deze informatie op de ondergrond vergroot de leesbaarheid van de plankaart maar maakt géén deel uit van het juridische kader.

10. Hoe is de oppervlakte van de toegestane bijgebouwen bepaald.

De oppervlakte van de bijgebouwen is afhankelijk gesteld van de oppervlakte van het perceel.

11. Ten aanzien van sommige bedrijven biedt het voorontwerpplan geen uitbreidingsmogelijkheden, terwijl die op grond van het geldende bestemmingsplan nog wel bestaan.

Uitgangspunt van het plan is dat bestaande rechten worden gehandhaafd. Het is dan ook wenselijk dat van de geboden mogelijkheid gebruik wordt gemaakt en aan de gemeente kenbaar wordt gemaakt waar de plankaart afwijkt van de bestaande situatie.

12. Gevraagd wordt of het handhaven van bestaande rechten ook geldt voor woningen.

Als er bestaande rechten ten aanzien van woningen bestaan wil en zal de gemeente deze respecteren. Dit is echter alleen mogelijk als de gemeente daarvan vóór de formele vaststellingsprocedure van in kennis wordt gesteld. Als het plan is vastgesteld is dit niet meer mogelijk. Dan bestaat er geen beroepsrecht. Dan kan er een verzoek tot planschade worden ingediend of er kan een passende procedure worden gevoerd in het kader van een afweging om het plan alsnog te wijzigen.

13. Zijn in het verleden verleende vrijstellingen in het plan verwerkt?

Als het goed is moeten deze in het plan zijn verwerkt. Daar waar dit onverhoopt niet is gebeurd, verneemt de gemeente dat graag.

14. De bestemming “Bos” of “groen” hoort die bij particulier eigendom of dat van de gemeente?

Deze bestemmingen kunnen zowel aan particuliere als openbare grond zijn gegeven.

15. Waar vindt je de verleende vrijstellingen terug?

Uit de plankaart moet blijken dat deze zijn verwerkt. Het is verstandig dit te controleren.

16. In de inleiding is naar voren gebracht dat geprobeerd is de komplannen van de 4 dorpen gelijk te trekken. Houdt dit in dat er in Helvoirt meer mag dan voorheen?

Dat de voorschriften voor de vier dorpen gelijk zijn getrokken hoeft niet in te houden dat men overal meer mag; het blijven verschillende plannen.

17. Als de bestemmingsplangrens dwars door een voortuin loopt, neemt de gemeente dan het onderhoud ervan over?

Het is in zo'n geval verstandig te reageren en aan te geven wat er mankeert aan de plankaart.

18. Als er op een perceel een bepaalde bestemming rust, is er dan alleen mogelijk wat de voorschriften bij die bestemming aangeven?

Ja. Bij een gemengde bestemming is meer mogelijk. Hetzelfde geldt voor als er sprake is van een aanduiding.

19. Opgemerkt wordt dat er bij “Gemengde doeleinden” geen bijgebouwen zijn toegestaan.

Van deze bestemming is o.a. sprake in de Achterstraat. Het achterste stuk van de betreffende percelen heeft echter een “woonbestemming” en daarop zijn weer bijgebouwen mogelijk.

20. Opgemerkt wordt dat er op een bepaalde plaats vroeger een kantoor is geweest. Hiervan is op de plankaart niets terug te vinden.

Deze kantoorfunctie wordt in het voorliggende plan ondervangen door de mogelijkheid van een aan huis gebonden beroep.

21. Gevraagd wordt of het mogelijk is een kantoor om te zetten naar een seniorenwoning.

Dat is binnen dit plan niet mogelijk omdat als uitgangspunt wordt gehanteerd dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Het omzetten van een kantoor naar seniorenwoning is wel mogelijk via het zogenaamde “2e spoor”. Daartoe zal dan een verzoek moeten worden ingediend. De kans van slagen van zo’n verzoek valt niet in te schatten. Overigens is in het plan wel de mogelijkheid van een mantelzorgwoning opgenomen.

B. Overige inspraakreacties

Tijdens de inspraakavond en gedurende de termijn van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” (6 mei t/m 17 juni 2008) zijn in totaal 33 schriftelijke reacties binnen gekomen

De ingekomen reacties zijn afkomstig van:

- 1 de heer en mevrouw Van Balkom, Helvoirtsestraat 31, te 5268 BA Helvoirt;
- 2 de heer G.A.M. van Beljouw, Poirtersstraat 6, te 5268 DN Helvoirt;
- 3 de heer B.M.C. van Beurden, Jorisakkerstraat 6a, te 5268 BH Helvoirt;
- 4 de heer B.P. Beijens, Achterstraat 98, te 5268 EE Helvoirt;
- 5 de heer F. Boelhouwer, Nieuwkuikseweg 15, te 5268 LH Helvoirt;
- 6 mevrouw F. Brenninkmeijer-de Groot, Torenstraat 45, te 5268 AS Helvoirt;
- 7 mevrouw H. van den Broeck-van Esch, Dennenweg 9, te 5268 LC Helvoirt;
- 8 de heer H. Glas, St. Nikolaasstraat 35, te 5268 EH Helvoirt;
- 9 de heer A.L.P.M. van Hattum, Schilderstraatje 29a, te 5268 EN Helvoirt;
- 10 de heer M.C.A. van Herpt, Oude Rijksweg 38, te 5268 BV Helvoirt;
- 11 de heer en mevrouw van den Hurk, Kastanjelaan 12a, te 5268 CA Helvoirt;
- 12 de heer D. van den Hurk, Kastanjelaan 12a, te 5268 CA Helvoirt;
- 13 Van den Hurk Makelaardij, Kastanjelaan 12a, te 5268 CA Helvoirt;
- 14 de heer J.M.M. de Jong, Torenstraat 6a, te 5268 AT Helvoirt;
- 15 de heer J.C. van de Laar, Molenstraat 1, te 5268 KD Helvoirt;
- 16 de heer J.G.P.M. van Laarhoven, Oude Rijksweg 20, 5268 BT Helvoirt;
- 17 Th.J. Lammers, architect, namens de heer W. van Nistelrooij, Torenstraat 55a, te 5268 AS Helvoirt;
- 18 de heer J.M.C. van der Linde, Broekwal 22, te 5268 HC Helvoirt;
- 19 de heer P. Belgers namens Matador BV, Torenstraat 29, te 5268 AS Helvoirt;
- 20 de heer J.A.M. van Merode, Broekwal 40, te 5268 HD Helvoirt;

- 21 de heer G.J.M. Panis - namens mevrouw C. Peters-Van Andel, Eikendonk 9 – Akkerstraat 10, te 5061 DE Oisterwijk;
- 22 de heer W. Ploem, Broekwal 20, te 5268 HC Helvoirt;
- 23 de heer W.G.F.M. Pullens, Kerkstraat 25, te 5268 AE Helvoirt;
- 24 de heer C. Pijnenburg, Nieuwkuikseweg 36, te 5268 LH Helvoirt;
- 25 de heer C. Pijnenburg, de Gijzel 22a, te 5268 CN Helvoirt;
- 26 de heer E. Pijnenburg, Kerkstraat 30, te 5268 AG Helvoirt;
- 27 de heer S. van Rijsewijk, Rijksweg 12, te 5268 KJ Helvoirt;
- 28 de heer G. Schaverus, Torenstraat 57, te 5268 AS Helvoirt;
- 29 de heer A. van de Ven, Schilderstraatje 36, te 5268 EN Helvoirt;
- 30 mevrouw N. van der Ven, Kastanjelaan 9, te 5268 CA Helvoirt;
- 31 de heer A.J.M. Verhoeven en mevrouw A.M.J.E. van den Bighelaar. St. Nikolaasstraat 63, te 5268 EJ Helvoirt;
- 32 de heer J.P.J.M. Vromans, Torenakker 8, te 5268 BX Helvoirt;
- 33 de heer drs. H.E. Winkelman, namens Jo Vermeer B.V., Postbus 307, 5240 AH Rosmalen.

Ontvankelijkheid

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

Inhoudelijke behandeling reacties

De inspraakreacties worden puntsgewijs, kort samengevat, weergegeven (*cursief*) en vervolgens beantwoord (normaal lettertype).

1. Reactie van de heer en mevrouw Van Balkom

Het tot verkeer bestemde gedeelte van het perceel sectie E nr. 535, gelegen tussen de percelen Helvoirtsestraat 31 en 37, betreft een “eigen weg”, waarvan volgens insprekers ongeveer 2/3 deel behoort tot het perceel Helvoirtsestraat 31 en 1/3 deel tot het perceel Helvoirtsestraat 33. In het verleden werd deze strook gebruikt als toerit tot het daarachter gelegen mengvoederbedrijf. In het kader van de realisering van het industrieterrein in de onmiddellijke omgeving van bedoeld mengvoederbedrijf, is later de Industrieweg aangelegd ter ontsluiting van het industrieterrein. De door insprekers bedoelde strook grond wordt sindsdien niet meer gebruikt als toerit (een hekwerk rondom de achterliggende bedrijfsgebouwen vormt daarbij een obstakel) maar als oprit naar het perceel Helvoirtseweg 31 en incidenteel om achterliggende tuinen te bereiken. Gevraagd wordt de als weg bestemde strook toe te voegen aan de percelen waartoe de grond behoort.

In tegenstelling tot hetgeen insprekers veronderstellen is het perceel E nr. 535 volgens het kadaster in volle omvang eigendom van de exploitant van het mengvoederbedrijf op het adres Helvoirtsestraat 33. Dit neemt niet weg dat het perceel niet (meer) de verkeersfunctie vervult die de plankaart doet veronderstellen. Aan het verzoek van insprekers zal daarom tegemoet gekomen worden door de plankaart te wijzigen met dien verstande, dat het gedeelte van het perceel E nr. 535 vanaf de Helvoirtsestraat tot daar waar de bedrijfsbestemming begint achter het perceel Helvoirtsestraat 37 tot “wonen” (gele kleur) wordt bestemd en het resterende tot “verkeer” bestemde gedeelte van het perceel E 535 tot aan de zuidoostelijke hoek van het perceel E 506 (Industrieweg 1) tot “Bedrijf” te bestemmen.

2. Reactie van de heer Van Beljouw

Inspreker vraagt of voor het bouwplan Poirterstraat, als dat doorgaat, ook plan-schadevergoeding wordt uitgekeerd.

Alleen ten aanzien van bouwplannen waarvoor slechts vergunning kan worden verleend indien het geldende bestemmingsplan wordt gewijzigd dan wel daarvan onthef-fing wordt verleend, kent de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om schadevergoeding.

Verder heeft betrokkene een vraag met betrekking tot de waardebepaling van zijn woning in het kader van de Wet waardering onroerende zaken.

Aangezien de vraag geen betrekking heeft op het voorliggende voorontwerpbestem-mingsplan wordt daarop in dit verband niet ingegaan.

3. Reactie van de heer Van Beurden

Geconstateerd is dat het perceel D 5166, plaatselijk bekend Jorisakkerstraat 6a, niet op de voorliggende plankaart is opgenomen.

Op de ondergrond van de (voorontwerp)plankaart zijn de gegevens van de Groot-schalige Basiskaart Nederland (GBKN) en de kadastrale gegevens overgenomen. Op de kadastrale kaart was het perceel D 5166 blijikbaar nog niet ingevoerd. Hierop heeft de gemeente geen invloed. De informatie op de ondergrond vergroot de leesbaarheid van de plankaart maar maakt géén deel uit van het juridisch kader.

Inspreker merkt op dat de thans geldende bestemming (d/dv) in het voorliggen-de plan is gewijzigd in “Wonen” met de aanduiding “d” (dubbele woningen). In-spreker wil de huidige bestemming handhaven.

In het vigerende bestemmingsplan is het thans als Jorisakkerstraat 6a bekende pand bestemd tot “gemengde doeleinden” met de aanduiding “detailhandel/dienstverlening”; dus niet (ook) het perceel Jorisakkerstraat 6. Het pand Jorisakkerstraat 6a behoorde tot 2006 tot het perceel Jorisakkerstraat 6. De bewoner van dit pand exploiteerde in het bij diens woning behorende bijgebouw, dat nu huisnummer 6a draagt, een (groen-ten)winkel. Om die reden werd dit bij de woning Jorisakkerstraat 6 behorende bijge-bouw in het bestemmingsplan “Kern Helvoirt” bestemd tot “gemengde doeleinden” met de hiervoor genoemde aanduiding: het pand Jorisakkerstraat 6 was de woning die normaliter binnen de bestemming “gemengde doeleinden” boven de winkel is/was ge-vestigd. In 2003 is, op verzoek van de toenmalige eigenaar en bewoner van de wo-ning Jorisakkerstraat 6, verzocht aan het tot zijn woning behorende en voordien als winkel gebruikte bijgebouw, een afzonderlijk huisnummer (6a) te geven. Dit in verband met de verhuur van de voormalige winkel en de vestiging daarin van een afhaalcen-trum voor Chinese afhaalmaaltijden. In 2006 werd door de (voormalige) eigenaar van het perceel Jorisakkerstraat 6a gevraagd de bestemming van dat pand te wijzigen naar woonruimte. Het pand Jorisakkerstraat 6a is vervolgens in 2006 met een gedeel-te van de achterliggende grond, thans kadastraal bekend als sectie D nr. 5166, in ei-gendom overgedragen aan inspreker en raakte daarmee gescheiden van de woning Jorisakkerstraat 6, waarvoor het als bijgebouw diende en waarin detailhandel en of dienstverlening mocht plaats hebben. Nu door inspreker zelf de scheiding tussen hoofdgebouw en bijgebouw, waaraan de bestemming “gemengde doeleinden” was toegekend ten behoeve van de bewoner van het hoofdgebouw i.c. de woning Jorisak-kerstraat 6, is bewerkstelligd door diens aankoop van alleen het pand Jorisakkerstraat 6a, bestaat er geen gegronde reden de oorspronkelijke bestemming te handhaven nu er geen samenhang meer tussen beide panden is. Met de op grond van de in 2007

verstrekke bouwvergunningen aangebrachte wijzigingen is het pand Jorisakkerstraat 6a tot woning veranderd en moet de bestemming “Wonen” zoals die in het voorliggende plan aan het pand is gegeven, als juist worden gekenschetst. Daarbij moet opgemerkt worden dat de aanduiding “d” niet juist is. Deze aanduiding staat voor dubbele woningen, terwijl er in het onderhavige geval door de gebruikswijziging van het pand Jorisakkerstraat 6a tot woning sprake is geworden van rijwoningen, te weten Jorisakkerstraat 4, 6 en 6a. Om die reden moet de plankaart worden gewijzigd, met dien verstande dat de aanduiding “[d]” wordt veranderd in “[r]”.

4. Reactie van de heer Beijens

Inspreker vraagt het voorontwerpplan in overeenstemming te brengen met de toezegging van de voormalige gemeente Helvoirt om ten aanzien van het perceel Achterstraat 98 woningsplitsing toe te staan.

De gemeenteraad heeft uitdrukkelijk gekozen voor beheersplannen c.q. conserverende plannen in plaats van voor ontwikkelingsplannen bij het vervangen van de verouderde plannen voor de bebouwde kommen van de vier dorpen binnen de gemeente. Daarbij vormt de bestaande situatie c.q. het thans geldende bestemmingsplan het uitgangspunt. Terecht heeft inspreker gewezen op de toezegging van de voormalige gemeente Helvoirt. Vastgesteld is dat het onderhavige perceel ingevolge het bestemmingsplan “Kern Helvoirt Herziening 1988” is bestemd tot “Woondoeleinden B1 vrijstaande en halfvrijstaande eengezinshuizen”. In verband met het voorgaande zal het voorliggende plan gewijzigd worden met dien verstande dat op de plankaart ten aanzien van het perceel Achterstraat 98 de aanduiding “[v]” veranderd zal worden in “[d]” onder de toevoeging van het cijfer 1 (maximum aantal wooneenheden).

5. Reactie van de heer Boelhauer

De grens van de bestemming “Groen” loopt dwars door de voortuin van inspreker. Hij heeft een gedeelte van zijn oorspronkelijk perceel verkocht aan de gemeente. Misschien is men daarom van de verkeerde kadastrale grens uitgegaan.

Zoals hiervoor vermeld vormt het nu geldende bestemmingsplan het uitgangspunt voor het voorliggende plan. Ingevolge het van kracht zijnde bestemmingsplan “Voortste Distelberg” is het aan de Nieuwkuikseweg grenzende gedeelte van het perceel bestemd tot “verkeers- en verblijfsdoeleinden met behoud van landschappelijke waarde, VI”, te weten bos. In het voorliggende voorontwerpplan is hetzelfde gedeelte van het perceel van inspreker bestemd tot “Groen”. Qua begrenzing van de bestemmingen wordt dus met het voorliggende plan geen verandering aangebracht ten opzichte van de nu geldende situatie.

6. Reactie mevrouw Brenninkmeijer-de Groot

Het pand Torenstraat 45 is een Rijksmonument. Dit betreft niet alleen het hoofdgebouw maar ook de aanbouwen. Volgens inspreker dient het op de plankaart weergegeven bouwvlak daarom vergroot te worden, zodat het totale monument er binnen valt.

Voorop gesteld moet worden dat niet het bestemmingsplan maar de Monumentenwet de bescherming van monumenten regelt. Al meerdere malen is in deze nota opgemerkt dat het voorliggende plan een conserverend plan is en de bestaande situatie c.q. het vigerende bestemmingsplan daarvoor het uitgangspunt vormt. Op dit moment maakt het perceel van inspreker deel uit van het bestemmingsplan “Kern Helvoirt” en is ingevolge dat plan bestemd tot “Woondoeleinden A1 vrijstaande eengezinshuizen”. Het bebouwingsvlak ten aanzien van het perceel Torenstraat 45 heeft in laatste

genoemd plan een diepte van 13 m¹. De aanbouwen zijn volledig buiten dit bebouwingsvlak gelegen. In het voorliggende voorontwerpplan heeft het bebouwingsvlak een diepte van 15 m¹, zodat daarbinnen ook een gedeelte van de aanbouwen is gelegen. Voor delen van het hoofdgebouw die buiten het bouwvlak vallen, is artikel 21 van de planvoorschriften van toepassing. Daarin is geregeld dat in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in hoofdstuk 2 van de voorliggende voorschriften is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan geldt. Bovendien mogen aan- en bijgebouwen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Gesteld moet dan ook worden dat handhaving van het monument evenals van bestaande rechten afdoende zijn verzekerd en er daarom geen reden is het bouwvlak te vergroten.

De op de plankaart aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte stemt niet overeen met de werkelijkheid.

Dossieronderzoek heeft uitgewezen dat de goot- en nokhoogte inderdaad hoger zijn dan op de voorontwerpplankaart is weergegeven. De plankaart zal worden veranderd met dien verstande dat ten aanzien van het pand Torenstraat 45 een goothoogte van 5,5 m¹ en een bouwhoogte van 9 m¹ zal worden aangehouden.

7. Reactie van mevrouw Van den Broeck-van Esch

De plankaart geeft ten aanzien van het perceel Dennenweg 9 een bouwvlak dat nagenoeg samenvalt met de bestaande situatie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan moet een afstand tot de zijdelingse perceelgrens worden aangehouden van 10 m¹ en moet de woning een inhoud hebben van minimaal 450 m³. Het perceel van inspreekster is 60 m¹ breed, zodat op grond van het geldende plan 40 m¹ breed mag worden gebouwd. Gevraagd wordt het voorontwerpplan aan te passen, zodat de bestaande rechten worden gewaarborgd.

Het perceel Dennenweg 9 maakt, evenals de percelen Dennenweg 7, 11 en 13, nu deel uit van het Uitbreidingsplan In Hoofdzaken. Deze percelen zijn ingevolge dat plan bestemd tot "Landelijk villaterrein". Volgens de van toepassing zijnde voorschriften mogen op de als zodanig bestemde grond uitsluitend vrijstaande villa's en landhuizen worden opgericht met de daarbij behorende bergplaatsen en garages, met dien verstande dat:

- a de oppervlakte van het bouwperceel tenminste 2.500 m² moet bedragen;
- b de breedte van het bouwperceel tenminste 40 m moet bedragen;
- c de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 10 m moet bedragen;
- d de inhoud van de woning tenminste 450 m³ moet bedragen.

Zoals hierboven onder IIA sub 11 is gesteld, is uitgangspunt van het voorliggende plan dat bestaande rechten worden gehandhaafd. Recht doende aan dit uitgangspunt zal het voorontwerpplan zodanig worden gewijzigd dat de thans van toepassing zijnde bebouwingsmogelijkheden voor de percelen Dennenweg 7, 9, 11 en 13 gehandhaafd blijven.

8. Reactie van de heer Glas

Op de plankaart is het pand St. Nikolaasstraat 37 aangegeven. Daarachter is nog een pand met huisnummer 37a gesitueerd. Dit laatste pand zou volgens inspre-

ker ook op de plankaart moeten worden aangegeven evenals dat is gebeurd met het pand St. Nikolaasstraat 31a.

Geconstateerd is dat met een reguliere bouwvergunning de woning St. Nikolaasstraat 37a is ontstaan en aan het betreffende pand het huisnummer 37a is toegekend. De plankaart zal daarom worden gewijzigd met dien verstande dat het bouwvlak ter plaatse zal worden vergroot, zodat daarbinnen ook het pand St. Nikolaasstraat 37a valt.

9. Reactie van de heer Van Hattum

Inspreker vraagt de bestemming van de percelen sectie D nrs. 5080 en 5077 een andere bestemming te geven, zodat daar in de toekomst gebouwd kan worden.

Zoals vermeld is er uitdrukkelijk gekozen voor beheerplannen c.q. conserverende plannen in plaats van voor ontwikkelingsplannen bij het vervangen van de verouderde plannen voor de bebouwde kommen van de vier dorpen binnen de gemeente. Daarbij vormt de bestaande situatie c.q. het thans geldende bestemmingsplan het uitgangspunt. Vastgesteld moet worden dat de door inspreker genoemde percelen geen deel uitmaken van het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt”, maar in het buitengebied zijn gelegen. Inwilliging van het verzoek zou betekenen dat in het voorliggende plan een ontwikkelingsmogelijkheid zou worden opgenomen. Dit is in strijd met het aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunt, zodat aan het verzoek van inspreker niet tegemoet gekomen kan worden.

10. Reactie van de heer Van Herpt

Op 8 oktober 2001 is met toepassing van artikel 19, lid 3 vrijstelling verleend voor het gebruik als kantoor van de benedenverdieping van het pand Oude Rijksweg 38.

De opmerking van inspreker is juist. Het medegebruik van het pand als kantoor overstijgt de bepalingen voor een aan huis verbonden beroep. Om die reden zullen de plankaart en voorschriften worden aangepast met dien verstande, dat op de plankaart een passende aanduiding en in de voorschriften ter zake voorwaarden zullen worden opgenomen.

11. Reactie van de heer en mevrouw Van den Hurk

Het perceel heeft ingevolge het thans geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt – partiële herziening 1998 – 1” de bestemming “Gemengde doeleinden 1”. Gevraagd wordt de nu geldende (gebruiks)voorschriften te consolideren in het nieuwe bestemmingsplan “Kom Helvoirt”. Op de volgende punten behoeft het voorliggende plan volgens insprekers aanpassing:

a. Het thans aanwezige vrijstaande bijgebouw dient nog op de plankaart te worden ingetekend.

De plankaart heeft de meest recente GBKN en kadastrale gegevens als basis. Wanneer hierin fouten of onvolkomenheden zitten, is het niet toegestaan om dit bij het opstellen van de plankaart aan te passen. Overigens heeft de kadastrale ondergrond geen juridische status. Uitgangspunt is de opgenomen bestemming met bijbehorende bouwvlakken. Het niet opgenomen zijn van bijgebouwen op de ondergrond van de plankaart heeft dus geen consequenties voor de juridische mogelijkheden van het bestemmingsplan. Overigens mogen bijgebouwen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

b. In de voortuin moet nog een klein puntje aan de straat groen worden ingekleurd (bestemming “Tuin”).

Het door insprekers bedoelde perceelsgedeelte is blijkens het kadaster eigendom van de gemeente. Een bestemming "Tuin" is dus niet op zijn plaats.

c. De nokhoogte respectievelijk goothoogte dient 10 m¹ onderscheidenlijk 7 m¹ te zijn.

Gezien de feitelijke situatie zullen de bouw- en goothoogte veranderd worden in 10 m¹ respectievelijk 7 m¹.

d. Het bouwvlak dient aan beide zijden van het pand door te lopen tot aan de zijdelingse perceelgrens.

In het thans voor het perceel van insprekers geldende bestemmingsplan strekt het bestemmingsvlak zich inderdaad over de volle breedte van het perceel uit. Indien het hoofdgebouw niet tegen de zijdelingse perceelgrens wordt/is gebouwd moet de afstand tot die perceelgrens ingevolge de van toepassing zijnde voorschriften tenminste 3 m¹ bedragen. De plankaart zal zodanig worden aangepast, dat tussen het bouwvlak en de beide zijdelingse perceelgrenzen een afstand van 3 m¹ in acht wordt genomen.

e. De bestemming van het perceel van insprekers is thans "Gemengde doeleinden 1". Volgens de bij deze bestemming behorende doeleindenomschrijving is de als zodanig bestemde grond op de begane grond bestemd voor woondoel-einden en kantoorhoudende dienstverlening en op de verdieping voor woon-doeleinden.

Het voorliggende plan zal op een zelfde wijze als ten aanzien van de inspreker onder 10 is weergegeven worden aangepast, zodat de bestaande gebruiksmogelijkheid voor de begane grond gewaarborgd is.

f. De bestemming "Wonen" dient niet beperkt te worden tot het huidige als woning in gebruik zijn gedeelte van de begane grond.

De bestemming "Wonen" beperkt zich niet tot het thans als zodanig in gebruik zijnde gedeelte van het hoofdgebouw, maar strekt zich uit over het gehele perceel van insprekers. De letter "k" geeft aan dat dit gedeelte van de bebouwing voor kantoor mag worden gebruikt. Deze bestemmingsregeling zal overigens op grond van het hiervoor onder e. gestelde worden aangepast.

g. Gelet op de vigerende bestemming dienen uitbreidingen binnen het bouwvlak zowel ten behoeve van kantoorhoudende dienstverlening als ten behoeve van wonen te dienen.

Zoals hiervoor onder e. al is opgemerkt zal het plan op dit onderdeel worden aangepast.

12. Reactie van de heer D. van den Hurk

In het voorontwerpplan zijn de goot- en bouwhoogte ten aanzien van het perceel Kastanjelaan 8 bepaald op 3 respectievelijk 7 m¹. Volgens inspreker bedragen de goot- en nokhoogte thans 7 en 10 m¹.

Ingevolge het geldende plan is een goothoogte van 7 m¹ en een absolute hoogte van maximaal 10 m¹ toegestaan. De plankaart zal daarom dienovereenkomstig worden aangepast.

Ingevolge het geldende plan mag het gedeelte van het perceel Kastanjelaan 8 achter de voorgevelrooilijn tot 60% bebouwd worden. Dit is ca. 380 m². Het voorliggende

voorontwerpplan laat slechts hoofdbebouwing binnen het bouwvlak toe; dit is ca. 180 m².

Zoals eerder aangeduid is er sprake van een beheersplan, waarbij de bestaande situatie c.q. het thans geldende bestemmingsplan het uitgangspunt vormt. Het plan zal daarom voor wat de bestemming "Gemengd" worden aangepast met dien verstande dat de bestaande bebouwingsrechten op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kern Helvoirt" worden veilig gesteld.

Met betrekking tot het perceel Kastanjelaan 10 brengt inspreker naar voren dat dit in het voorontwerpplan bestemd is tot "Maatschappelijk", terwijl het perceel in het geldende plan een woonbestemming heeft.

Bij besluit van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2004 is ten aanzien van dit pand vrijstelling verleend van het geldende bestemmingsplan, teneinde het pand te kunnen gebruiken voor buitenschoolse opvang. Hierop is de bestemming "Maatschappelijk" geënt. Feit blijft dat het van oorsprong een woning is, die ook nog als zodanig gebruikt kan worden en die is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Hiermee rekening houdend is het juist zowel de bestemming "Maatschappelijk" als "Wonen" op het perceel te leggen. Het plan zal in die zin worden gewijzigd.

13. Reactie van Van den Hurk Makelaardij

De goothoogte van het pand Kastanjelaan 12 is verhoogd van 7,50 m¹ naar 8,00 m¹. Inspreker zag dit graag gecorrigeerd.

Het is juist dat de goothoogte op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal 7,50 m¹ mag bedragen. De plankaart zal dienovereenkomstig worden aangepast.

Het bouwblok van het pand Kastanjelaan 8 grenst niet aan de zijdelingse linker perceelgrens, terwijl dit laatste wel geldt in het vigerende bestemmingsplan "Kern Helvoirt".

Weliswaar is de bestemming "Gemengde doeleinden" in het bestemmingsplan "Kern Helvoirt" over de volle breedte van het perceel gelegd, maar ingevolge de van toepassing zijnde voorschriften moet, indien het hoofdgebouw niet tegen de zijdelingse perceelgrens wordt/is gebouwd, de afstand tot die zijdelingse perceelgrens tenminste 1,50 m¹ bedragen. Hierop sluit het voorliggende plan aan door het bouwvlak aan de westzijde van het perceel niet te laten samenvallen met de (kadastrale) perceelgrens.

14. Reactie van de heer J.M.M. de Jong

De strook grond tussen de woning en het plantsoen op de hoek Torenstraat/Kastanjelaan ligt buiten het bouwvlak. Inspreker overweegt in de toekomst aan die zijde een kleine aanbouw te realiseren, bijvoorbeeld door middel van een ruime erker. Inspreker verzoekt daarom het bouwvlak aan de noordzijde te verruimen met deze ca. 3 m¹ brede strook.

Aan- en uitbouwen kunnen op grond van het voorliggende plan binnen én buiten het bouwvlak gebouwd worden. De grootte van het bouwvlak is hierop dus niet van invloed.

15. De reactie van de heer J.C. van de Laar

Inspreker heeft een bijgebouw van 70 m² terwijl zijn perceel groter is dan 500 m². Hij vraagt of hij nu, gelet op de voorontwerpvoorschriften, 30 m² mag bijbouwen. Verder wil hij weten of hij in het kader van "inbreiden" op zijn perceel

een seniorenwoning mag bouwen of een als kantoor in gebruik zijnd bijgebouw mag ombouwen tot seniorenwoning.

Vastgesteld moet worden dat het perceel Molenstraat 1 geen deel uitmaakt van het voorliggende plan. Op de gestelde vragen wordt in dit kader daarom niet ingegaan. Per separate brief zal betrokkene worden geantwoord.

16. De reactie van de heer J.G.P.M. van Laarhoven

Aan de percelen Oude Rijksweg 18 en 20 is in het voorontwerpplan de bestemming "Horeca" gegeven. Een deel van het pand (ca. 70 m²) wordt al ruim 15 jaar als kantoor verhuurd met toestemming van de voormalige gemeente Helvoirt. Inspreker verzoekt rekening te houden met het feitelijke gebruik en de bestemming daarop aan te passen. Gedacht wordt daarbij aan de bestemming "Gemengde doeleinden".

Het is juist dat het meest noordwestelijke gedeelte van het pand als kantoor is/wordt gebruikt met toestemming van de gemeente. Het plan zal daarom worden aangepast met dien verstande dat de aanduiding "(k) kantoor toegestaan" op de plankaart zal worden aangebracht.

17. De reactie van Architect Th.J. Lammers namens de heer W. van Nistelrooij

In het voorontwerpplan is op het perceel Torenstraat 42 het bouwvlak strak over het bestaande gebouw gelegd, terwijl in het vigerende bestemmingsplan "Kern Helvoirt Partiële herziening 1998" het bouwvlak ca 75% van het perceel beslaat. Hiervan gaat een beperkende werking uit. Gelet op de op het achterterrein aanwezige nutsvoorzieningen met bijbehorende infrastructuur biedt het bebouwingsvlak zoals opgenomen in het vigerende plan weinig efficiënte uitbreidingsruimte. Inspreker vraagt daarom bij de aanpassing van het voorontwerpplan aan het vigerende plan het bouwvlak zodanig aan te passen, dat vanaf de achtergevel van het gebouw de bouwgrens in noordelijke richting wordt doorgetrokken tot aan de grens met het perceel D nr. 4655.

Zoals al eerder aangegeven is er sprake van een beheersplan, waarbij de bestaande situatie c.q. het thans geldende bestemmingsplan het uitgangspunt vormt. Gelet op de oppervlakte én vorm van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan dient het bouwvlak in het voorliggende plan daarom te worden gewijzigd. Wanneer de bouwgrens gelijk wordt getrokken aan die uit het geldende plan blijft de mogelijkheid bestaan, dat het nu aan de voorzijde van het gebouw aanwezige binnenplaatsje wordt volgebouwd, waarmee het monumentale karakter van het voormalige raadhuis, dat een rijksmonument is, ernstig geweld zou worden aangedaan. Dit dient voorkomen te worden. Dat is mogelijk door inspreker voor het verlies aan de bebouwingsmogelijkheid van het binnenplaatsje uit het vigerende plan te compenseren door de bebouwingsgrens aan de achterzijde aan te passen zij het niet helemaal overeenkomstig zijn verzoek. Inspreker vraagt de bebouwingsgrens te laten doorlopen tot aan de grens met het perceel Torenstraat 38a. Dit wordt niet wenselijk geacht omdat dan de bebouwing van het perceel Torenstraat 42 volledig zou kunnen aansluiten op die van Torenstraat 38a waardoor een te grote bouwmassa zou (kunnen) ontstaan. Wel zou ter compensatie van het wegvallen van de bebouwingsmogelijkheid van het binnenplaatsje het bouwvlak in het voorliggende plan kunnen worden aangepast in die zin dat in het verlengde van de achtergevel van het bestaande gebouw de bouwgrens 8 m¹ in noordelijke richting wordt doorgetrokken om vervolgens 15 m¹ in (zuid)westelijke richting te lopen en daarna af te buigen naar de noordoostelijke hoek van het perceel D nr. 5207. Op deze wijze wordt recht gedaan aan het monumentale karakter van het

oude raadhuis en tegelijk aan inspreker compensatie geboden voor het daarmee samenhangende verlies aan de bebouwingsmogelijkheid van het binnenplaatsje.

18. De reactie van de heer J.M.C. van der Linde

In het voorontwerpplan is de diepte van het bouwvlak 14,90 m¹ in plaats van 16,50 m¹, zoals opgenomen in het geldende plan "Torenstraat – Herziening uitwerkingsplan 1990". Tevens is de maximale goothoogte respectievelijk absolute hoogte van 4,50 m¹ en 8,50 m¹ gewijzigd in 4,00 m¹. Inspreker verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bestaande bebouwingsmogelijkheden op zijn perceel gehandhaafd blijven.

Voor vrijstaande woningen is in het voorliggende plan een standaard bouwblokdiepte van 15 meter opgenomen. Inspreker heeft gelijk dat in het vigerende plan ten aanzien van zijn perceel een hoofdbebouwingsvlak van 16,50 m¹ is opgenomen. Het is eveneens juist dat in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4,50 m¹ en een absolute hoogte van 8,50 m¹ is opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan zal daarom worden gewijzigd met dien verstande dat zowel de bouwvlak diepte als de goot- en bouwhoogte in overeenstemming worden gebracht met die uit het vigerende plan.

19. De reactie van de heer P. Belgers namens Matador B.V.

Naast het bedrijfsterrein van Matador bevindt zich een perceel met de bestemming detailhandel. Binnen deze bestemming is ook de mogelijkheid voor de functie wonen. Deze laatste functie is niet te combineren met het industriële karakter van de onderneming. Bij de verkoop van gronden aan de gemeente door Matador is volgens inspreker bedongen dat er een bufferzone tussen de fabriek en de woongebieden zou komen. Door nu toe te staan toch direct aan het bedrijfsterrein woningen te bouwen, worden de afspraken niet nagekomen. Inspreker gaat ervan uit dat in het nieuwe plan deze fout wordt gecorrigeerd. Dit was in het oude bestemmingsplan volgens hem goed geregeld, maar is in het uitwerkingsplan fout gegaan.

Al eerder is aangegeven dat het hier een conserverend plan betreft, waarvoor de bestaande situatie c.q. het thans geldende bestemmingsplan het uitgangspunt vormt. Bij besluit van de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Helvoirt van 9 augustus 1979 werd het bestemmingsplan "Matador" vastgesteld. Ingevolge dat plan kreeg de door inspreker bedoelde grond de nader door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming van "Gebied voor winkels, kantoren en praktijkruimten". Deze uitwerking heeft plaats gehad bij het door burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Helvoirt bij besluit van 12 januari 1988 vastgestelde uitwerkingsplan "Matador", dat op 12 april 1988 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd. In dit uitwerkingsplan, dat onherroepelijk is, is bedoelde grond bestemd tot "Detailhandel, dienstverlening en wonen". Van een onjuiste uitwerking van het bestemmingsplan "Matador" is niets gebleken. Van het (moeten) corrigeren van een fout kan dan ook geen sprake zijn. Gelet op het conserverende karakter van het voorliggende plan zullen de op grond van het geldende plan verkregen rechten daarin worden gewaarborgd. De plankaart zal daartoe worden gewijzigd, zodat ter plaatse de bouw van een woning mogelijk blijft.

20. De reactie van de heer J.A.M. van Merode

Gevraagd wordt wat de suggesties ter verandering in het bestemmingsplan voorstellen: zijn deze allen een suggestie of een serieuze aanzet tot het veranderen van het bestemmingsplan?

Uit de inleiding op de gestelde vragen moet worden afgeleid dat inspreker niet alleen het voorontwerpbestemmingsplan maar ook het Dorpsontwikkelingsplan op de website heeft gelezen en bepaalde gedeelten uit het ene plan heeft toegeschreven aan het andere plan. Terecht brengt betrokkene naar voren dat in (de toelichting op) het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" meerdere malen wordt gezegd dat het geen ontwikkelingsplan betreft. De door inspreker in zijn reactie aangehaalde voorstellen tot verandering zijn dan ook niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, maar in het Dorpsontwikkelingsplan. Bedoeling van het voorliggende bestemmingsplan is om middels de actualisering van de geldende bestemmingsplannen een actuele en eenduidige bestemmingsregeling te krijgen in één bestemmingsplan voor de hele bebouwde kom van Helvoirt. In het Dorpsontwikkelingsplan wordt vooruit gekeken: wat moeten we doen om te komen waar we willen? Daarvoor kan het zijn dat het nu vast te stellen (conserverende) bestemmingsplan "Kom Helvoirt" weer moet worden aangepast.

Gevraagd wordt of de milieuonderzoeken die nu niet zijn meegenomen, in een later stadium gedaan worden en of deze dan mogelijk tot andere conclusies leiden.

Ook deze vraag heeft geen betrekking op het voorontwerpbestemmingsplan maar op het Dorpsontwikkelingsplan. Het voorontwerpplan betreft, zoals gezegd, een conserverend plan. Daarin worden geen ontwikkelingen meegenomen, zodat ook geen milieuonderzoeken of andere onderzoeken noodzakelijk zijn.

Gevraagd wordt naar de procedure en de termijn om van dit voorontwerpplan tot een nieuw bestemmingsplan te komen.

Na vaststelling van dit eindverslag inspraak wordt het voorontwerpplan aan de hand daarvan en aan de hand van de overig ontvangen adviezen zonodig aangepast tot een ontwerpplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid zienswijzen over het ontwerpplan in te dienen bij de gemeenteraad. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Verwachting is dat het plan in het tweede kwartaal 2009 wordt vastgesteld. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn (zes weken) in werking.

Wat is de procedure en de timing voor het opstellen en indienen van een verzoek tot schadevergoeding ten gevolge van het veranderen van de bestemmingsplannen?

Een verzoek tot planschadevergoeding kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Inspreker doet de suggestie om ook de mogelijkheid tot de bouw van windturbines te bieden. Deze hebben al gauw een hoogte van 8 tot 10 m¹ terwijl overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ingevolge het voorontwerpplan een maximale hoogte mogen hebben van 3 m¹.

Het voorliggende plan is, zoals gezegd, een beheersplan: nieuwe ontwikkelingen worden daarin niet meegenomen. Hieronder valt ook het plaatsen van windturbines. Mochten deze er ooit komen dan zal hiervoor een aparte procedure gevolgd (moeten) worden.

21. De reactie van de heer G.J.M. Panis namens mevrouw C. Peters – van Andel
In de toelichting op het plan is vermeld dat de Distelberg onderdeel uitmaakt van de GHS-natuur met de aanduiding bos en overige natuurgebieden. Dit kan naar de mening van inspreker niet van toepassing zijn voor het woongebiedje Eikendonk: het merendeel hiervan is vanaf 1960/1970 in gebruik als woongebiedje en het bos is vanaf die tijd omgebouwd tot natuurtuinen. Bij het honoreren van de inspraakreactie bestaat er volgens inspreker de mogelijkheid om in het kader van het project “Tweede Spoor Woningen” een hernieuwd verzoek in te dienen. De aanduiding van de Groene Hoofdstructuur was immers de aanleiding om het verzoek van 20 december 2007 af te wijzen.

In het plandeel Distelberg komen onderdelen voor die deel uitmaken van de in de provinciale Interimstructuurvisie aangeduide groene hoofdstructuur (GHS). In dit plandeel is de GHS natuur op twee percelen veilig gesteld door middel van de bestemming “Bos”. De bestaande woningen hebben in het voorontwerpplan evenals krachtens het vigerende bestemmingsplan de bestemming “wonen” gekregen. Gesteld kan worden dat de feitelijke situatie – namelijk de aanwezigheid van woningen – een nadere begrenzing van de GHS heeft doen ontstaan die door dit bestemmingsplan wordt onderkend. Dit doet echter niets af aan het feit dat uit de ligging en karakter van het plangebied en de in het verleden geldende bestemming blijkt, dat uitbreiding van het villapark uit stedenbouwkundig functioneel en landschappelijk esthetisch oogpunt niet gewenst is. Een visuele verdichting van het gebied, o.a. door middel van bebouwing, zou de relatie welke nog aanwezig is tussen het abiotisch en ruimtelijk patroon, verder verstoren. Het geldende bestemmingsplan “Voorste Distelberg” beoogt de kwaliteiten van het landelijke leefmilieu van de Voorste Distelberg in onderlinge afweging met de landschappelijke waarde van het gebied veilig te stellen. Deze doelstelling impliceert dat nieuwbouw van woningen moet worden uitgesloten en dat uitbreiding van bestaande woningen moet worden beperkt. Gelet op het conserverende karakter van het voorliggende plan blijft deze doelstelling onveranderd. Het indienen van een hernieuwd verzoek in het kader van het Tweede Spoor bouwinitiatieven ten aanzien van het perceel Eikendonk 9 heeft daarom geen zin.

22. De reactie van de heer W. Ploem

Als bouwhoogte is de huidige hoogte van het pand aangehouden, namelijk 3 m¹. In het geldende plan was dit 8,5 m¹. Inspreker verzoekt aanpassing van de goot- en bouwhoogte ten aanzien van de panden Broekwal 20 en 22.

Het is juist dat in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4,50 m¹ en een absolute hoogte van 8,50 m¹ is opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan zal daarom, zoals ook aangegeven ten aanzien van inspreker onder nummer 18, worden gewijzigd met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte in overeenstemming worden gebracht met die uit het vigerende plan.

Gevraagd wordt wat de aanduiding “gz”, die op de plankaart ten aanzien van het perceel Broekwal 20 staat aangegeven, inhoudt.

Deze aanduiding is ook vermeld bij Achterstraat 18, waar een mondhygiëniste is gevestigd. Op het adres Broekwal 20 is een verloskundige praktijk gevestigd. In de voor-

schriften wordt noch ten aanzien van de bestemming “Gemengd” (Achterstraat 18) noch t.a.v. de bestemming “wonen” (Broekwal 20) gewag gemaakt van deze aanduiding. De aanduiding betekent gezondheidszorg. In de voorschriften wordt er inderdaad niets over gezegd. Binnen de bestemmingen “Gemengd” en “Wonen” moet deze aanduiding worden verklaard. De voorschriften zullen op dit onderdeel worden aangepast.

23. De reactie van de heer W.G.F.M. Pullens

Op grond van het bepaalde in artikel 18.2.1 sub b is het bij rijwoningen niet toegestaan de zijdelingse afstand tot 3 m¹ vanaf de perceelgrens van de niet aangebouwde zijde te bebouwen. Deze bepaling komt in het vigerende bestemmingsplan (woondoeleinden C) niet voor.

Evenals in het geldende plan dient vanuit ruimtelijk oogpunt verzekerd te worden dat er sprake blijft van (maximaal) drie aaneen gebouwde woningen en niet een nog langer gerekte straatgevel ontstaat. Daarmee wordt tegelijkertijd de bereikbaarheid van de achterzijde van het perceel vanaf de straatzijde veilig gesteld. Bovendien blijft er ondanks de door inspreker bedoelde bepaling, nog een uitbreidingsmogelijkheid aan de betreffende zijde van zijn woning bestaan.

In artikel 18.2.2 sub b wordt gesteld dat de te bebouwen oppervlakte buiten het bouwvlak bij een perceel groter dan 500 m² niet meer mag bedragen dan 100 m². De begrenzing van het perceeloppervlak is gemaximaliseerd bij 500 m², terwijl bij grotere percelen geen extra mogelijkheid wordt geboden om enigszins binnen de gestelde verhoudingen uit te kunnen bouwen.

De opmerking van inspreker is juist. De regeling is opgenomen omdat niet oneindig veel m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd ter bescherming van de kwaliteit van de bescherming van het woonmilieu. Overigens wordt 100 m² een alleszins redelijke maat gevonden, die ook aansluit bij het provinciaal beleid. Hierbij wordt nog aangetekend dat de in het voorontwerpplan opgenomen regeling een verruiming betekent ten opzichte van de mogelijkheden, die het geldende bestemmingsplan ter plaatse ten aanzien van de (vrijstaande) bijgebouwen biedt.

Volgens de plankaart mag de maximale nok- en goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 7 respectievelijk 4 m¹, terwijl in het vigerende plan deze maten zijn gesteld op 10 onderscheidenlijk 6 m¹.

Deze zienswijze is juist. Het plan zal dienovereenkomstig worden aangepast.

24. De reactie van de heer C. Pijnenburg (Nieuwkuikseweg)

Inspreker geeft te kennen dat op het perceel Vincent van Goghstraat 25 de mogelijkheid van een bedrijfswoning ontbreekt. Ten aanzien van deze bedrijfswoning is in het vigerende plan bepaald dat de goothoogte respectievelijk nokhoogte maximaal 6 onderscheidenlijk 10 m¹ mag bedragen. Voor wat het garagebedrijf betreft schrijft het geldende plan voor dat de goothoogte maximaal 7,5 m¹ mag bedragen en de absolute hoogte 12 m¹

De mogelijkheid van een bedrijfswoning zal worden aangegeven; het plan zal in die zin worden aangepast.

De door inspreker genoemde goot- en nokhoogte voor de woning hadden het oog op een vrijstaande of aangebouwde bedrijfswoning. Feitelijk is er in het onderhavige geval sprake van een bovenwoning, zodat de scheiding tussen woning en bedrijfsgebouw qua goot- en nokhoogte moet worden losgelaten. Door de goot- en bouwhoogte

op 7,5 m¹ respectievelijk 12 m¹ te stellen, kan recht gedaan worden aan de opmerking van inspreker. Het plan zal in die zin worden veranderd.

25. De reactie van de heer C. Pijnenburg (De Gijzel)

Het huidige bebouwingsvlak is aan de achterzijde gelijk met de achtergevel van het pand. Het geldende bestemmingsplan gaf een “diepere” bebouwingmogelijkheid. In feite staat het pand nu zodanig op de kaart dat er aan de achterzijde geen ruimte voor bebouwing is binnen het bebouwingsvlak. Daar is destijds wel van uitgegaan.

Vastgesteld is dat het op het perceel van inspreker aanwezige bedrijfsgebouw met de achtergevel is geplaatst op de zuidelijke grens van de bestemming “Kleine bedrijven” uit het geldende bestemmingsplan. Deze zuidelijke bestemmingsgrens is op exact dezelfde plaats gelegen als de zuidelijke grens van de bestemming “Bedrijf” in het voorontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van inspreker dat in het geldende bestemmingsplan een “diepere” bebouwingmogelijkheid zou zijn opgenomen is dan ook onjuist: niet de zuidelijke grens van de bestemming “Bedrijf” is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in noordelijke richting opgeschoven, maar het (bestaande) bedrijfsgebouw is meer zuidelijk, namelijk op de bestemmingsgrens, opgericht dan op de ondergrond van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan wordt gesuggered.

Overigens is geconstateerd dat het bestemmingsvlak ten aanzien van “Kleine bedrijven” zich in het vigerende bestemmingsplan over de volle breedte van het perceel uitstrekt. In verband hiermede en gelet op het feit dat er sprake is van een conserverend plan zal de plankaart worden aangepast met dien verstande, dat het bebouwingsvlak van het bedrijfsgebouw in oostelijke richting wordt doorgetrokken tot op 3 m¹ uit de oostelijke zijdelingse perceelgrens.

26. De reactie van de heer E. Pijnenburg

Het perceel Kerkstraat 30 is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd tot “Detailhandel”. Het geldende bestemmingsplan maakt naast detailhandel ook dienstverlening mogelijk.

De opmerking van inspreker is terecht. De plankaart zal worden aangepast, zodat ter plaatse ook dienstverlening is toegestaan. Dit is mogelijk door het perceel te bestemmen tot “Gemengd”. Op grond van de voorschriften uit het voorontwerpplan is dan echter ook horeca ter plaatse toegestaan. Dit is echter niet de bedoeling. Om die reden zal in de voorschriften ten aanzien van de bestemming “Gemengd” (art. 8.1.1 sub c) een aanvulling worden aangebracht, zodat de functie van horeca binnen die bestemming beperkt blijft tot de bestaande horecagelegenheden.

27. De reactie van de heer S. van Rijsewijk

In het geldende bestemmingsplan is voor het hoofdgebouw op het perceel Rijksweg 12 een goothoogte van minimaal 4,5 m¹ en maximaal 7 m¹ en een bouwhoogte van maximaal 8,5 m¹ voorgeschreven. In het voorontwerpplan wordt een goothoogte van 4 m¹ en een bouwhoogte van 8 m¹ gehanteerd. Gevraagd wordt de toegestane maten uit het vigerende plan over te nemen.

Uitgangspunt van het voorliggende plan is dat bestaande rechten worden gewaarborgd. In verband daarmee zal de plankaart overeenkomstig het verzoek van inspreker worden gewijzigd.

28. Reactie van de heer G. Schraverus

Met een brief van ± 17 jaar geleden is door de gemeente Helvoirt vrijstelling verleend voor beperkte detailhandel. Inspreker vindt hiervan in het voorontwerp-plan niets terug.

Telefonische navraag heeft uitgewezen dat er in het pand sprake is van een schoonheidsstudio, waarvoor in het verleden vrijstelling is verleend. Een dergelijk gebruik kan gerangschikt worden onder een aan huis verbonden beroep. Dit laatste is in het voorliggende plan binnen de bestemming “Wonen” (artikel 18.1.1 sub d) mogelijk.

29. Reactie van de heer A. van de Ven

Bijna heel het perceel van inspreker is in de Kom komen liggen. Daarbij is echter een deel vergeten. Gevraagd wordt de plankaart aan te passen, zodat alle grond van inspreker binnen het voorliggende plan valt.

De opmerking van inspreker is terecht. De plankaart zal op dat punt worden aangepast.

In 1990 is de woning van inspreker uitgebreid met een carport. Toen is aangegeven dat die aanpassing, evenals het totale gebouw, bij het hoofdgebouw hoorde. Een deel van de woning valt nu buiten het bouwvlak. Inspreker vraagt het bouwvlak aan te passen.

Delen van het hoofdgebouw die buiten het bouwvlak liggen, vallen onder het overgangsrecht en kunnen dus gewoon blijven staan. Een carport is normaal gesproken een bijgebouw; deze mag ook buiten het bouwvlak gebouwd worden.

Volgens de plankaart mogen de goot- en nokhoogte 3 respectievelijk 9 meter bedragen. Voor de goothoogte klopt dit niet. Gevraagd wordt dit opnieuw te laten meten.

Op grond van het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan mag de goothoogte maximaal 4,5 m¹ bedragen. Het plan zal dienovereenkomstig worden gewijzigd.

30. De reactie van mevrouw N. van der Ven

Gevraagd wordt of de ruimte achter het huidige perceel Kastanjelaan 9 officieel de bestemming “verkeer” heeft gekregen. Of zit hier van oudsher nog een tuin/woonbestemming op? Het perceel is ooit verkleind met de bouw van de Wiekelaar en de verkoop van het (voormalige) postkantoor.

De ruimte achter het huidige perceel Kastanjelaan 9 heeft ook in het geldende bestemmingsplan een verkeerbestemming. Deze wordt in het voorliggende plan gecontinueerd.

31. De reactie van de heer A.J.M. Verhoeven en mevrouw A.M.J.E. van den Biggelaar

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel St. Nikolaasstraat 63 de bestemming “Gemengde doeleinden, voor zover niet nader aangeduid woondoeleinden, K = kantoor houdende dienstverlening”. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Kantoor”. Verzocht wordt om deze bestemming te wijzigen in “Wonen”.

De begane grond is ingevolge het vigerende bestemmingsplan bestemd voor woon-doeleinden en voor kantoorhoudende dienstverlening; de bovenverdieping is uitsluitend bestemd voor wonen. Vanaf 1 augustus 2005 is het pand volledig in gebruik voor woondoeleinden. Insprekers vragen daarom in het voorliggende plan aan het perceel (uitsluitend) de bestemming “Wonen” te geven conform het huidige gebruik. Het ge-

bruik voor woondoeleinden van het gehele pand is ook op grond van het vigerende plan mogelijk, zodat niets een woonbestemming in de weg hoeft te staan. Het plan zal worden aangepast met dien verstande dat de bestemming "Kantoor" wordt omgezet in "Wonen" respectievelijk "Tuin".

32. De reactie van de heer J.P.J.M. Vromans

Het tuinhuisje annex berging waarvoor goedkeuring is gekregen staat niet op de plankaart/plattegrond. Op andere percelen staan deze wel aangegeven.

De plankaart heeft als basis de meest recente Grootchalige BasisKaart Nederland (GBKN) en kadastrale gegevens. Wanneer hierin fouten of onvolledigheden zitten, is het niet toegestaan dit bij het opstellen van de plankaart aan te passen. Overigens heeft de kadastrale ondergrond geen juridische basis. Uitgangspunt is de opgenomen bestemming met bijbehorende bouwvlakken. Het niet aanwezig zijn van het tuinhuisje op de ondergrond heeft dus geen consequenties voor de juridische mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Een gedeelte van de voor de tuin van inspreker gelegen grond is nu groenvoorziening van de gemeente met boomaanplant. Op de plankaart is hier een verkeersbestemming aan gegeven. Dit zou volgens inspreker een groenbestemming moeten zijn. Gevraagd wordt het plan op dat punt aan te passen.

Binnen de bestemming "Verkeer" zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. Alleen zogenaamd structureel groen heeft de bestemming "Groen" gekregen. De bestemming uit het voorontwerpplan is dus niet strijdig met de feitelijke situatie.

In het geldende bestemmingsplan liep de rooilijn ongeveer 1 meter voor de voorgevel. Nu valt deze samen met de voorgevel. Dit is een inperking ten opzichte van het oude plan voor bijvoorbeeld de mogelijke uitbreiding van een carport.

Volgens het geldende bestemmingsplan is de bebouwingsstrook 3 m¹ uit de noordelijke perceelgrens van het perceel van inspreker gelegen en is de bebouwingsstrook 10 m¹ diep. Ingevolge de van toepassing zijnde voorschriften moet het hoofdgebouw van het huis binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsstrook (van 10 m¹ diep en 3 m¹ uit de perceelgrens) worden gebouwd. Vastgesteld moet worden dat de woning van inspreker ca. 5 m¹ in plaats van 3 m¹ uit de noordelijke perceelgrens is gesitueerd en ca. 12 m¹ diep is en dus in strijd met het geldende bestemmingsplan ca. 2 m¹ buiten de aangegeven bebouwingsstrook is geplaatst. Gesteld moet dus worden dat het bouwvlak in afwijking van het vigerende plan ca. 2 m¹ in zuidelijke richting is opgeschoven. Van deze feitelijke situatie is in het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan. Van een inperking is overigens ook geen sprake omdat het bouwvlak in het voorliggende plan een diepte heeft van 15 m¹ in plaats van de 10 m¹ diepe bebouwingsstrook uit het vigerende plan.

33. De reactie van de heer drs. H.E. Winkelman namens Jo Vermeer B.V.

De afmetingen van het bouwvlak zijn kleiner dan de afmetingen in het vigerende plan en ook de situering stemt niet overeen met die uit het geldende plan.

De mening dat de afmetingen van het bouwvlak kleiner zijn dan in het vigerende plan, wordt niet gedeeld: in het geldende plan heeft het bouwvlak namelijk een afmeting van ca. 175 m² terwijl deze in het voorontwerpplan ca. 350 m² is. Deze grotere afmeting, die is afgestemd op de feitelijk vergunde situatie, heeft uiteraard ook consequenties voor de situering van het bouwvlak.

In afwijking van het geldende plan vermeldt het voorontwerpplan een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 3 m¹.

Het vigerende bestemmingsplan schrijft een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 6,5 m¹ voor. Het voorliggende plan zal hiermee in overeenstemming worden gebracht.

Inspreker verzoekt om de afmetingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan te passen, zodat bestaande bouwwerken niet onder het overgangsrecht komen, wat strijdig is met de rechtszekerheid.

Vooropgesteld moet worden dat de vermelde afmetingen geen beperking inhouden ten opzichte van wat in het geldende plan is geregeld. Bovendien is het toepassen van het overgangsrecht bij de actualisering van bestemmingsplannen gebruikelijk. De rechtszekerheid komt hiermee niet in het geding. Gewezen wordt in dit verband ook op het bepaalde in artikel 21 van het voorontwerpplan. Daarin is geregeld dat in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in hoofdstuk 2 van de voorliggende voorschriften is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan geldt.

Verzocht wordt om artikel 4.2.3, regelende reclame-uitingen, zodanig te formuleren dat voorkomen kan worden dat ter plekke aanwezige reclames onder de werking van het overgangsrecht worden gebracht. Reclame-uitingen zijn volgens inspreker van essentieel belang bij de exploitatie van een tankstation.
Korthedshalve wordt verwezen naar het hierboven gestelde met betrekking tot het toepassen van het overgangsrecht bij de actualisering van bestemmingsplannen.

Uit de bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (SBI-code 505) blijkt dat uitsluitend benzineservicestations zonder LPG zijn toegelaten. Cliënte van inspreker verkoopt echter al zeer vele jaren op haar quickservicestation onder meer ook LPG.

Ook ten aanzien van dit aspect geldt dat uitgangspunt van het voorliggende plan is dat bestaande rechten worden gewaarborgd. Het plan zal daarom worden gewijzigd, waardoor ook de verkoop van LPG mogelijk blijft

Op het verkoopstation vindt voorts in beperkte mate detailhandelsverkoop plaats, hetgeen ten minste het laatste decennium gebruikelijk is bij benzine verkoopstations. Om te voorkomen dat in de toekomst gesteld wordt dat deze activiteit strijdig is met het bestemmingsplan, verzoekt inspreker dit in het bestemmingsplan toe te staan.

De voorschriften zullen op dit punt worden aangepast zodat de door inspreker bedoelde verkoop mogelijk is/blijft.

Naar de mening van cliënte van inspreker moet een beheersplan ook in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen toestaan en dringt er daarom op aan om de realisering van wasplaatsen, waartoe op 24 november 2006 een bouwaanvraag werd

ingediend, toe te staan. De gevraagde bouwvergunning is weliswaar geweigerd, maar de Rechtbank te 's – Hertogenbosch moet hierover nog beslissen.

Wanneer de uitspraak van de rechtbank inhoudt dat de vergunning alsnog moet worden verleend en deze uitspraak vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan onherroepelijk is, zal die ontwikkeling meegenomen kunnen worden. Indien dit niet het geval is, wordt – conform het aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunt – alleen de huidige situatie vastgelegd.

7.1.3 Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” zullen de volgende wijzigingen in het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerpplan worden aangebracht:

- 1 de aan het perceel tussen de percelen Helvoirtsestraat 31 en 37 gegeven verkeersbestemming zal worden gewijzigd met dien verstande dat het gedeelte van het perceel E nr. 535 vanaf de Helvoirtsestraat tot daar waar de bedrijfsbestemming begint achter het perceel Helvoirtsestraat 37 tot “wonen” (gele kleur) wordt bestemd en het resterende tot “verkeer” bestemde gedeelte van het perceel E 535 tot aan de zuidoostelijke hoek van het perceel E 506 (Industrieweg 1) tot “Bedrijf” wordt bestemd;
- 2 op de plankaart wordt ten aanzien van de percelen Jorisakkerstraat 4, 6 en 6a de aanduiding “[d]” vervangen door de aanduiding “[r]”;
- 3 ten aanzien van het perceel Achterstraat 98 wordt op de plankaart de aanduiding “[v]” veranderd in “[d]” onder toevoeging van het cijfer 1 (maximum aantal wooneenheden);
- 4 de goot- en bouwhoogte voor het perceel Torenstraat 45 worden op 5,5 respectievelijk 9 meter gebracht;
- 5 de voorschriften en plankaart zullen ten aanzien van de percelen Dennenweg 7, 9, 11 en 13 zodanig worden gewijzigd, dat de daar thans bestaande bebouwingsmogelijkheden van toepassing blijven;
- 6 de plankaart zal worden gewijzigd met dien verstande, dat het bouwvlak op het perceel Sint Nikolaasstraat 37 zodanig wordt vergroot dat daarbinnen ook het pand Sint Nikolaasstraat 37a valt;
- 7 het plan zal zodanig worden aangepast dat de begane grond van het pand Oude Rijksweg 38 zowel gebruikt kan worden voor woondoeleinden als voor kantoor;
- 8 de goot- en bouwhoogte voor het perceel Kastanjelaan 12a worden op 7 onderscheidenlijk 10 meter gebracht;
- 9 het bouwvlak wordt voor het perceel Kastanjelaan 12a zodanig verbreed, dat tussen het bouwvlak en de beide zijdelingse perceelgrenzen een afstand van 3 meter in acht wordt genomen;
- 10 het plan zal zodanig worden aangepast dat de begane grond van het pand Kastanjelaan 12a zowel gebruikt kan worden voor woondoeleinden als voor kantoor;
- 11 de goot- en bouwhoogte van het pand Kastanjelaan 8 worden op 7 respectievelijk 10 meter gebracht;
- 12 het plan wordt voor wat de bestemming “Gemengd” betreft, aangepast met dien verstande dat de op grond van het vigerende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” bestaande bebouwingsrechten veilig gesteld worden;

- 13 ten aanzien van het perceel Kastanjelaan 10 wordt het plan zodanig gewijzigd, dat daarop zowel de bestemming “Wonen” als “Maatschappelijk” mogelijk is;
- 14 de goothoogte van het pand Kastanjelaan 12 wordt van 8 naar 7,5 meter teruggebracht;
- 15 in het noordwestelijke gedeelte van het bouwvlak op het perceel Oude Rijksweg 18-20 wordt de aanduiding “(k) kantoor toegestaan” geplaatst;
- 16 de plankaart wordt ten aanzien van het perceel Torenstraat 42 aangepast met dien verstande, dat in het verlengde van de achtergevel van het bestaande gebouw de bouwgrens 8 meter in noordelijke richting wordt doorgetrokken om vervolgens 15 meter in (zuid)westelijke richting te lopen en daarna af te buigen naar de noordoostelijke hoek van het perceel D nr. 5207;
- 17 de goot- en bouwhoogte worden ten aanzien van het perceel Broekwal 22 op 4,5 en 8,5 meter gebracht, terwijl de diepte van het bouwvlak wordt veranderd in 16,5 meter;
- 18 het plan wordt aangepast met dien verstande dat het bouwvlak ten aanzien van het perceel Torenstraat 29a wordt vergroot, zodat de bebouwingsmogelijkheden op grond van het vigerende Uitwerkingsplan “Matador” worden gehandhaafd;
- 19 de goot- en bouwhoogte voor het perceel Broekwal 20 worden op 4,5 respectievelijk 8,5 meter gebracht;
- 20 ten aanzien van de bestemmingen “Gemengd” en “Wonen” wordt in de voorschriften de aanduiding (gz) verklaard;
- 21 de goot- en bouwhoogte voor de percelen Kerkstraat 21, 23 en 25 worden op 6 onderscheidenlijk 10 meter gesteld;
- 22 ten aanzien van het perceel Vincent van Goghstraat 25 zal de mogelijkheid van een bedrijfswoning op de plankaart worden aangeduid en zullen de goot- en bouwhoogte op 7,5 respectievelijk 12 meter worden gesteld;
- 23 de plankaart voor wat betreft het perceel De Gijzel 22a zal worden aangepast met dien verstande, dat het bebouwingsvlak van het bedrijfsgebouw in oostelijke richting wordt doorgetrokken tot op 3 meter uit de oostelijke zijdelingse perceelgrens;
- 24 de bestemming van het perceel Kerkstraat 30 wordt van “Detailhandel” gewijzigd in “Gemengd” en de voorschriften ten aanzien van de bestemming “Gemengd” (artikel 8.1.1 sub c) worden zodanig aangevuld, dat de functie van horeca binnen die bestemming beperkt blijft tot de bestaande horecagelegenheden;
- 25 ten aanzien van het hoofdgebouw op het perceel Rijksweg 12 worden de goot- en bouwhoogte op 7 respectievelijk 8,5 meter gebracht;
- 26 de plankaart wordt aangepast met dien verstande dat het perceel Schilderstraatje 36 in totaliteit binnen het plan is gelegen en de maximale goothoogte voor dit perceel op 4,5 meter wordt gesteld;
- 27 de aan het perceel St. Nikolaasstraat 63 gegeven bestemming van “Kantoor” wordt gewijzigd in “Wonen” en “Tuin”;
- 28 de goot- en bouwhoogte ten aanzien van het op het perceel Rijksweg 15 gevestigde benzinestation worden op 5 en 6,5 meter gebracht;
- 29 de voorschriften ten aanzien van “Bedrijf” (Artikel 4) zullen in samenhang met de Staat van Inrichtingen zodanig worden gewijzigd, dat op de percelen Vincent van Goghstraat 25 en Rijksweg 15 de verkoop van LPG mogelijk is;
- 30 het plan wordt zodanig gewijzigd dat ten aanzien van het benzinestation op het perceel Rijksweg 15 beperkte detailhandelsverkoop mogelijk is.

7.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” verzonden naar diverse instanties. Hierna volgt een korte samenvatting van deze reacties en de gevolgen voor het bestemmingsplan.

7.2.1 Overleg provincie

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (RO-H)

Het advies van de Provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving d.d. 16 september 2008 kan als volgt worden samengevat:

Het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” is in overeenstemming met de provinciale ruimtelijke belangen. Vanuit het natuur belang geeft het plan echter aanleiding bij de Distelberg tot het maken van één opmerking met betrekking tot het opnemen van een aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming wonen ter bescherming van de bestaande bomen die naar mening van de directie onvoldoende planologisch beschermd zijn.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is aangepast conform de opmerking met betrekking tot het opnemen van een aanlegvergunning.

7.2.2 Overleg met Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel geeft per brief d.d. 13 mei 2008 een positief wateradvies en laat weten geen opmerkingen te hebben ten aanzien van de waterparagraaf die in het bestemmingsplan is opgenomen.

7.2.3 Overleg met de VROM-inspectie Regio Zuid

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7.3 Zienswijzen

7.3.1 Inleiding

Wij stelden het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” op. Door de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen ontstaat een actuele en eenduidige bestemmingsregeling voor de hele kern. Als uitgangspunt geldt dat een beheersplan wordt opgesteld, waarin de bestaande –planologische situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet in het bestemmingsplan opgenomen. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor ontwikkelingen welke voldoende concreet zijn en waarvan de haalbaarheid is aangetoond. Het ontwerpplan geeft een aan de eisen van deze tijd aangepaste bouw- en gebruiksregeling voor de komende tien jaar voor de totale bebouwde kom.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken lagen zes weken ter inzage (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). In deze periode van 31 december 2009 tot en

met 10 februari 2010 had iedereen de mogelijkheid om een mondelinge of een schriftelijke zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De bekendmaking vond plaats in de Staatscourant, Weekblad De Leije en langs elektronische weg op de gemeentelijke website www.haaren.nl. Dit geldt ook voor de bijbehorende stukken. De diverse instanties en degenen die een inspraakreactie gaven stelden we in kennis van de terinzagelegging.

Inhoud nota

Deze nota bevat het eindverslag van deze zienswijzenprocedure. Hoofdstuk 2 bevat een weergave van de ingekomen zienswijzen en onze inhoudelijke reactie daarop. Het plan behoeft op een aantal onderdelen aanpassing. Dit is opgenomen in hoofdstuk 3. In het vierde en laatste hoofdstuk geven we een overzicht van de wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen en de noodzakelijke aanpassingen.

7.3.2 Zienswijzen

Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” zijn in totaal tien schriftelijke reacties bij de gemeenteraad binnengekomen. Van de mogelijkheid om een mondelinge reactie kenbaar te maken is tweemaal gebruik gemaakt. De mondelinge zienswijzen zijn schriftelijk vastgesteld.

De reacties zijn afkomstig van:

- 1 DAS namens de heer en mevrouw Van Balkom, Helvoirtsestraat 31 in Helvoirt;
- 2 de heer J.G.P.M. van Laarhoven, Oude Rijksweg 20, 5268 BT in Helvoirt;
- 3 de heer F.J.M. van Empel, namens Projectontwikkeling Orion B.V., Dunsedijk 5, 5094 BA in Lage Mierde;
- 4 de heer W.A.M. Brok, Schoorstraat 30, 5268 CJ in Helvoirt (mondeling);
- 5 Prorail, de heer A.J.M. Scharpach, Postbus 624, 5600 AP in Eindhoven;
- 6 de heer H.J.M. van den Hurk en mevrouw W.G.G.M. van den Hurk-de Rooij, Kastanjelaan 12A, 5268 CA in Helvoirt;
- 7 Houdstermaatschappij Reuzer III B.V., de heer C.A.M. van Hulten, Helvoirtsestraat 13, 5268 BA in Helvoirt;
- 8 mevrouw M.W.G. Thijssen-Van Hattum, de Zeelder 11, 5258 MS in Berlicum;
- 9 de heer C. van de Loo, 't Heike 12, 5268 GB in Helvoirt;
- 10 de heer P. Pijnenburg, De Gijzel 29, 5268 CM in Helvoirt;
- 11 de heer F. van de Griendt, Molenheike 19 5268 GC in Helvoirt (mondeling);
- 12 T.H.C. Timmermans en A.C.M. Timmermans-van Hooft, Nieuwkuikseweg 34, 5268 LG Helvoirt.

Ontvankelijkheid

De termijn om zienswijzen in te dienen liep van 31 december 2009 tot en met 10 februari 2010. Alle reacties kwamen in deze termijn binnen en zijn daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De zienswijzen geven wij puntsgewijs, samengevat (cursief) weer en vervolgens geven wij onze inhoudelijke reactie (normaal lettertype). Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn genoemd, bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. Wij beoordelen de zienswijzen in hun geheel, ook hetgeen als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

1. DAS namens de heer en mevrouw Van Balkom, Helvoirtsestraat 31 in Helvoirt Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit, dat de gemeente een deel van de woonbestemming van het perceel Helvoirtsestraat 31 tot "Verkeer" bestemd, terwijl deze grond toebehoort aan de woonbestemming. Er is geen openbare weg. Ook anderszins is er feitelijk geen sprake van één of andere vorm van wegfunctie/weggebruik. De uitweg/erfdienstbaarheid over de grond van het woonperceel nr 31 is privaatrechtelijk al lange tijd beëindigd en de oude inrit biedt ook feitelijk geen toegang meer tot het voormalig agrarisch perceel. Achter de woonbestemming(en) ligt nu een bedrijfsterrein, dat achter de woonbestemmingen is afgesloten met een hek. Ten behoeve van het relatief kleine bedrijfsterrein is 1 toegangsweg gerealiseerd, namelijk de Industrierweg. Daarnaast loopt aan de andere zijde van het bedrijfsterrein de Parallelweg. Bij aanleg van een inrit op de smalle berm, zou aan de Parallelweg een volledige tweede in- en uitrit tot het bedrijfsterrein kunnen worden gerealiseerd. Het aanhouden van de verkeersbestemming, zodat men in geval van calamiteit nog zou kunnen beschikken over een extra toegangsweg tot het bedrijfsterrein, is een ondeugdelijke en onlogische motivering. Op basis van mogelijke calamiteiten worden in Nederland niet de verkeersbestemmingen toegekend. Het kleine bedrijfsterrein is met de bestaande toegangsweg voldoende toegankelijk en is bovendien in geval van calamiteiten zeer ruim toegankelijk via de Parallelweg. Als een stuk verkeersweg niet gebruikt wordt als verkeersweg en ook niet als zodanig wordt ingericht, dient planologisch niet een dergelijke non-verkeersbestemming te worden toegekend.

Wij merken op, dat een bestemming alleen iets zegt over het gebruik en bouwen en niets over de eigendomsverhoudingen of de openbaarheid van de gronden. Namens de bezwaarmaker wordt aangegeven dat een deel van zijn perceel bestemd is tot "Verkeer". Deze constatering is niet juist. Het volledige perceel Helvoirtsestraat 31 is bestemd tot "Wonen". Gelet op het geldende bestemmingsplan had echter een strook van 0,50 m tot 0,75 m van het perceel bestemd moeten worden tot "Verkeer". Wij betreuren deze onjuiste weergave. Omdat wij het handhaven van de calamiteitenontsluiting van zwaarwegend belang vinden corrigeren wij dit bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. De motivering en daarmee ook de reactie op de zienswijze is als volgt.

In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein" heeft de ontsluiting de bestemming "Verkeersdoeleinden". Het plan is vastgesteld op 17 juni 1982 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 15 maart 1983. Er is sprake van een bestaande situatie. Het nu voorliggende plan is een beheersplan.

In het geldende bestemmingsplan "Industrieterrein" is de tot verkeer bestemde strook 2,5 meter breed.

In het ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" is een strook van 1,75 m tot 2 meter als zodanig bestemd. De bestemming is volledig geprojecteerd op het perceel sectie E nummer 535. Dit perceel is eigendom van een derde. Op basis van kaartmateriaal, waaronder de kadastrale kaart, komen wij tot de conclusie, dat 0,50 tot 0,75 meter van het perceel Helvoirtsestraat 31 ten onrechte is bestemd tot "Wonen".

Ondanks de beperkte breedte van 2,5 meter is handhaving van de verkeersbestemming noodzakelijk voor het garanderen van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein bij calamiteiten. Vanuit een oogpunt van bereikbaarheid hebben twee ontsluitingen de voorkeur. Enkele jaren geleden heeft op het industrieterrein een grote brand gewoed. De brandweer maakte gebruik van deze ontsluiting om de brand goed te kunnen be-

strijden. In de zienswijze wordt de parallelweg als alternatief gezien. Bedoeld wordt de strook grond direct grenzend aan het spoor. Deze strook maakt deel uit van de bestemming Verkeer-Spoorverkeer. Vanaf deze strook is er geen rechtstreekse toegang tot het industrieterrein. Dit blijkt ook uit de zienswijze waarin is aangegeven, dat bij aanleg van een inrit op de smalle berm een volledige tweede in- en uitrit tot het bedrijfsterrein zou kunnen worden gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan is vanaf deze zijde ook geen ontsluiting op het industrieterrein opgenomen. Overigens hanteren wij, mede op advies van de Brandweer, het uitgangspunt van twee ontsluitingen in een breed kader. Zo is recent bij de ontwikkeling van woningbouw op de locaties Slijkhoef (Biezenmortel) en Sancta Monica (Esch) uit een oogpunt van bereikbaarheid gekozen voor een extra calamiteitenontsluiting. Ook deze liggen op particulierterrein. Een goede bereikbaarheid bij calamiteiten van het achterliggende bedrijventerrein is ook in het belang van omwonenden. Gelet op de feitelijke situatie kan volstaan worden met een aanduiding calamiteiten- en perceelontsluiting. Na afweging van alle in het geding zijnde belangen, bestemmen wij de strook grond tot “Verkeer” met de aanduiding “Calamiteiten- en perceelontsluiting”. Ook passen wij de verbeelding zodanig aan, dat de calamiteitenontsluiting een breedte heeft van 2,5 meter. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

2. de heer J.G.P.M. van Laarhoven, Oude Rijksweg 20, 5268 BT in Helvoirt
Op de verbeelding is niet duidelijk aangegeven, dat de aanduiding horeca ook geldt voor het achterste gedeelte van het perceel Oude Rijksweg 18-20.

Wij onderschrijven dat op de verbeelding de aanduiding horeca niet duidelijk is aangegeven. De opgenomen aanduiding wekt de suggestie dat deze slechts bedoeld is voor een deel van het bouwvlak. In het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” is het totale perceel als zodanig aangeduid. Er zijn geen planologische redenen aanwezig om de omvang van de bestemming te beperken. Deze op de verbeelding opgenomen aanduiding “(h)” geldt voor het gehele perceel. Wij passen de verbeelding op dit onderdeel aan. De zienswijze is gegrond.

Overigens constateren wij, dat zowel op de verbeelding als in de regels het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte voor de bijgebouwen zijn opgenomen. Wij passen de verbeelding op dit onderdeel aan.

Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Gevraagd wordt dit ook op de verdieping toe te staan om de mogelijkheid te kunnen bieden van hotel of kamerverhuur.

De nieuwe regeling is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt”. Hierin heeft het perceel de bestemming “Gemengde doeleinden” met de aanduiding horeca. Ook in het geldend plan is horeca uitsluitend op de begane grond toegestaan en mag de verdieping worden gebruikt voor wonen (artikel 12 voorschriften Kern Helvoirt). De bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan respecteren we. In het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” geven we aan dat de voor “Gemengd” aangewezen gronden op de begane grond zijn bestemd voor horeca, ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ met bijbehorende gebouwen (artikel 8.1). Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de bestemming “Gemengd” en in dit geval de aanduiding horeca, worden gerealiseerd.

Er is sprake van een beheersplan. In een dergelijk plan nemen wij op grond van het raadsbesluit van 6 oktober 2005 geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen op, ten-

zij deze projecten op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn en de haalbaarheid is aangetoond. Er is geen concreet plan om horecaactiviteiten op de verdieping te realiseren. Als uit een overgelegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat horeca op de verdieping ruimtelijk inpasbaar is kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Op dit moment is door appellant de noodzaak en ruimtelijke inpasbaarheid niet aangetoond. Wij achten de zienswijze ongegrond.

3. de heer F.J.M. van Empel, namens Projectontwikkeling Orion B.V. inzake Kas-tanjelaan 8 in Helvoirt

De opgenomen bestemming is akkoord. De bouwgrens en het bouwvlak zijn in het ontwerpplan beperkt in vergelijking met de bestaande situatie. Deze beperking vindt zijn oorzaak in de opvatting dat er overal in de kom van Helvoirt een uniforme diepte van een bouwvlak zou moeten zijn. Een deel van de bestaande bebouwing komt daarmee onder het overgangsrecht te vallen.

De diepte van het in het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” opgenomen bouwvlak is gelijk aan de diepte van het vigerende bestemmingsplan “Kern Helvoirt”. Aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht. Voor delen van het hoofdgebouw die buiten het bouwvlak vallen is artikel 22 van de regels van toepassing. Daarin is geregeld, dat in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in hoofdstuk 2 van de voorliggende regels is voorgeschreven respectievelijk als maximaal toegestaan geldt. De bestaande rechten zijn gewaarborgd en het plan biedt voldoende marge om op een doelmatige wijze invulling te geven aan de bestemming. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

In afwijking van de bestaande rechten is de bouwgrens aan de zuidwest kant van het perceel niet op de perceelsgrens gelegd. Dit strookt niet met de toezegging uit de inspraak dat de bestaande bebouwingsrechten op grond van het vigerende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” worden veiliggesteld. De opmerking dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 1,50 meter moet zijn is niet terecht, omdat dit een beperking van een bestaand recht inhoudt. Gevraagd wordt de grens van het bouwvlak circa 3 meter naar het noord/noordwesten te verschuiven, zodat de bestaande hoofdbebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen. Ook vraagt men de bouwgrens aan te passen, zodat deze op de zuidwestelijke perceelsgrens komt te liggen.

In het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” is bepaald, dat indien het hoofdgebouw niet tegen de zijdelingse perceelsgrens is of wordt gebouwd de afstand tot die perceelsgrens tenminste 1,50 meter bedraagt (artikel 12, lid 1.1.2). Om de stedenbouwkundige kwaliteit beter te waarborgen vinden wij het niet gewenst om op voorhand de mogelijkheid te bieden in alle gevallen tot op de perceelsgrens te bouwen. Het bouwen tot op de perceelsgrens kan in belangrijke mate van invloed zijn op het straatbeeld.

Het college kan ontheffing verlenen van de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,50 meter en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing (artikel 24 sub b van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt”). Dit maakt het mogelijk bouwen op de per-

ceelsgrens toe te staan. De regels bieden dus de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk. Daarmee komen ze tegemoet aan het belang van het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit enerzijds en het belang van de individuele perceeleigenaar anderzijds. Er is geen sprake van een onevenredige inperking van de rechten voortvloeiende uit te geldende bestemmingsplan. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

De regeling van de bestemming “Gemengd” in artikel 8.2 is onduidelijk en kan tot verschillende interpretaties leiden. Eén van de voorwaarden is dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 60% van de oppervlakte van het bouwperceel achter de voorgevelrooilijn, dan wel niet meer dan 500 m2. Als deze regeling is bedoeld voor de totale toegestane bebouwde oppervlakte van een perceel met de bestemming “Gemengd”, dan zal een aanpassing van de bouwregels noodzakelijk zijn.

De constatering is juist. De bepaling over het maximale bebouwingspercentage is van toepassing op alle gebouwen, zodat deze opgenomen moet worden onder 8.2.1. en 8.2.2 van de bouwregels. Wij passen de regels op dit onderdeel aan. In dit artikel zijn meerdere wijzigingen noodzakelijk. Korthedshalve verwijzen wij naar punt 6 onder wijzigingen (Hoofdstuk 3). De zienswijze achten wij op dit onderdeel gegrond.

Niet is gemotiveerd waarop het percentage van 60% en de maximale maatvoering van 500 m2 zijn gebaseerd.

Het maximale bebouwingspercentage van 60% en de maximale maatvoering van 500 m2 zijn één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” (artikel 12 lid 1.0.2). Niet is aangetoond, dat deze regeling niet toereikend is voor een adequate invulling van het perceel. Bovendien bevat het ontwerpbestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid van 10% van deze maatvoering (artikel 24.1.a). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Er zijn plannen om te komen tot een andere invulling van het perceel. Men wil ter plaatse een invulling creëren met een commerciële ruimte en eventueel een woning op de begane grond en enkele woningen op de verdieping. De toegestane hoogte van 7 en 10 meter levert daarvoor een te grote beperking op. Men vraagt de hoogte bij recht te bepalen op 7,5 meter respectievelijk 11 meter.

De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte zijn één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt”. De regels bevatten een ontheffingsmogelijkheid van 10% van deze maatvoering (artikel 24.1.a). Niet is aangetoond, dat deze maatvoering niet voldoende is voor een adequate invulling van het perceel.

Er is sprake van een conserverend plan. In een dergelijk plan nemen wij op grond van het raadsbesluit van 6 oktober 2005 geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen op, tenzij deze projecten op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn en de haalbaarheid is aangetoond. Er is geen concreet plan waaruit deze gewijzigde invulling blijkt. Indien uit een overgelegde ruimtelijke onderbouwing komt vast te staan dat de gewenste invulling ruimtelijk inpasbaar is kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Op dit moment is door appellant de noodzaak en ruimtelijke inpasbaarheid niet aangetoond. Wij achten de zienswijze ongegrond.

Bij het naastgelegen perceel Kastanjelaan 10 is de hoogte aangepast.

De hogere maximale goot- en bouwhoogte van het naastgelegen perceel is het gevolg van een andere bestemming, namelijk "Maatschappelijke doeleinden". Het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan "Kern Helvoirt" bestemd tot "Openbare en Bijzondere Doeleinden I". De in dat plan opgenomen goot- en bouwhoogte is ook in het nu voorliggende plan opgenomen.

De bestemming van de panden Kastanjelaan 8 "Maatschappelijke Doeleinden" en 10 "Gemengd" is dus verschillend en daarmee ook de bijbehorende regels. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Overigens merken wij op, dat op grond van het geldende bestemmingsplan "Kern Helvoirt" gebouwen met een goothoogte van meer dan 3,00 meter en een absolute hoogte van meer dan 5,00 meter moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 3,00 meter van enige niet met een weggrens samenvallende perceelsgrens (artikel 12.1.3 van de voorschriften Kern Helvoirt). Gelet op het behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit is het gewenst deze bepaling te handhaven. De regels van het nu voorliggende bestemmingsplan "Kom Helvoirt" passen wij op dit punt aan. Korthedshalve verwijzen wij daarvoor naar het gestelde onder zienswijze 6.

De begrippen goothoogte en bouwhoogte zijn niet gedefinieerd in de regels van het ontwerpplan.

De goothoogte van een bouwwerk is in de regels van het plan gedefinieerd onder de wijze van meten (artikel 2.1 regels ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt"). De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten van het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak en een afgeknot dak de laagste goot als goothoogte dient te worden aangemerkt.

De bouwhoogte van een bouwwerk is eveneens in de regels van het plan gedefinieerd onder de wijze van meten (artikel 2.1 regels ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt"). De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

4. de heer W.A.M. Brok, Schoorstraat 30, 5268 CJ in Helvoirt

Gevraagd wordt om het huidige bouwvlak van de woning te verplaatsen. De woning verkeert in slechte staat. Op dit moment is er overlast van geluid en trillingen van het spoor.

Het bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" is gelijk aan het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan "Kern Helvoirt". De woning is gezien vanaf de Schoorstraat de laatste van een rij woningen die op nagenoeg dezelfde afstand van het spoor zijn gesitueerd. Het betreft een bestaande situatie.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" is een conserverend plan. In een dergelijk plan nemen wij op grond van het raadsbesluit van 6 oktober 2005 geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen op, tenzij deze projecten op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn en de haalbaarheid is aangetoond.

Ter plaatse is sprake van een overgangszone naar het buitengebied. Het wijzigen van de situering vergt een zorgvuldige afweging. Het verzoek bevat geen onderbouwing waaruit blijkt dat de gewijzigde situering van de woning verder in het open gebied ruimtelijk inpasbaar is en milieuhygiënisch niet op problemen stuit. Het terugdringen van ervaren overlast van geluid en trillingen van het spoor in een bestaande situatie valt buiten het nu voorliggende plan. Indien uit een overgelegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een gewijzigde situering van de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar is kan hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. Op dit moment is de noodzaak en ruimtelijke inpasbaarheid niet aangetoond. Wij achten de zienswijze ongegrond.

5. Prorail, de heer A.J.M. Scharpach, Postbus 624, 5600 AP in Eindhoven
De bouwhoogte ten aanzien van de bestemming “Verkeer-Spoorverkeer” dient gemeten te worden vanaf BS (bovenkant spoorstaaf) en niet vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals aangegeven in artikel 2 (wijze van meten) van de Regels.

In het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” meten we de absolute hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanaf bovenkant spoorbaan (artikel 33). Er zijn geen zwaarwegende planologische redenen die zich verzetten tegen de bestaande wijze van meten. We passen de regels zodanig aan dat als gebouwd wordt ten behoeve van het spoorverkeer als peil de hoogte van bovenkant spoorstaaf wordt aangehouden. De zienswijze is gegrond.

In verband met de aanwezigheid van bovenleiding en seinportalen dienen de in artikel 16 “Verkeer-Spoorverkeer” maximale hoogtes gesteld te worden op 10 meter + BS (bovenkant spoor). Gevraagd wordt dit aan te passen.

In het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” is de absolute hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te rekenen vanaf bovenkant spoor, erfafscheidingen uitgezonderd, bepaald op maximaal 10.00 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen dwingende redenen om deze hoogte te beperken. Dit geldt nog meer, omdat bovenleidingen, draagconstructies en seinpalen voor het spoorwegverkeer vergunningsvrij zijn (artikel 3.3.a.2 Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken). Wij passen in de regels de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan (artikel 16.2). De zienswijze is gegrond.

Overigens merken wij het volgende op. In het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” is de absolute hoogte van erfafscheidingen bij deze bestemming bepaald op maximaal 2.00 meter (artikel 33). In het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” is deze hoogte aangepast naar 3.00 meter. Wij achten deze met het oog op de specifieke bestemming toelaatbaar en handhaven deze hoogte van 3.00 meter. Ook is er geen zienswijze tegen de hoogte van 3.00 meter ingediend.

Het is niet duidelijk op welke wijze en met welke gegevens het gestelde in paragraaf 4.4. Externe veiligheid tot stand is gekomen. Beoordeling is daarom niet goed mogelijk. Gevraagd wordt het aspect externe veiligheid verder uit te werken en daarbij de juiste uitgangspunten en meest recente cijfers te hanteren.

Met Prorail heeft overleg plaatsgevonden. Het nu voorliggende bestemmingsplan “Kom Helvoirt” is een beheersplan en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen nabij het spoor, zoals de centrumontwikkelingen en woningbouwlocatie Den Hoek, zijn niet opgenomen in het nu voorliggende plan. Echter vanwege deze

nieuwe plannen is onderzoek verricht naar externe veiligheid. Uit de rekenresultaten blijkt dat er op grond van het bestemmingsplan "Kom Helvoirt" geen ontwikkelingen plaatsvinden binnen de plaatsgebonden risicocontour. Tevens blijkt dat er in het kader van groepsrisico geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Overeenkomstig afspraak met Prorail vullen wij de toelichting in bovenstaande zin aan (externe veiligheid over het spoor, paragraaf 4.4.1). Wij achten deze zienswijze gegrond.

6. de heer H.J.M. van den Hurk en mevrouw W.G.G.M. van den Hurk-de Rooij, Kastanjelaan 12A, 5268 CA in Helvoirt

De opgenomen bestemming voor het perceel Kastanjelaan 12A is akkoord. Er bestaat bezwaar tegen de regels voor de percelen Kastanjelaan 12 en 12A. Het bouwvlak voor Kastanjelaan 12A is beperkt ten opzichte van het vigerende plan. Zowel aan de zuidwestkant als aan de noordoostkant is het bouwvlak niet op de bestemmingsgrens gelegd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag in beginsel het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens worden gebouwd. Aan- en uitbouwen daarentegen mogen wel op de perceelsgrens worden gebouwd.

Het perceel Kastanjelaan 12A is in het geldende bestemmingsplan "Kern Helvoirt, partiële herziening 1998" bestemd tot "Gemeinde Doeleinden 1". Binnen deze bestemming zijn woondoeleinden en kantoorhoudende dienstverlening toegestaan. Er is inderdaad een bouwvlak opgenomen dat zich uitstrekt over de volledige breedte van het perceel. Op basis van de voorschriften moet er indien het hoofdgebouw niet tegen de zijdelingse perceelsgrens is/wordt gebouwd de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3,00 meter bedragen (artikel 12.A.I.1.2 Kern Helvoirt, partiële herziening 1998).

In het ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt is het perceel bestemd tot "Gemengd". Er is een bouwvlak opgenomen, dat aan beide zijden een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens heeft van 1,5 meter. Indien niet tegen de perceelsgrens wordt gebouwd, betekent dit een verruiming van de mogelijkheden tot opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Om de stedenbouwkundige kwaliteit beter te waarborgen vinden wij het niet gewenst om op voorhand de mogelijkheid te bieden in alle gevallen tot op de perceelsgrens te bouwen. Het bouwen tot op de perceelsgrens ter hoogte van de voorgevelrooilijn kan in belangrijke mate van invloed zijn op het straatbeeld. Dit geldt zowel voor hoofdgebouwen als voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

In de algemene ontheffingsregels (artikel 24 sub b van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt") is opgenomen dat het college ontheffing kan verlenen van de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,50 meter en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

De regels bieden de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk. Daarmee komen ze tegemoet aan het belang van het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit enerzijds en het belang van de individuele perceelseigenaar anderzijds. Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een onevenredige inperking van de rechten voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan, nu via een ontheffing alsnog de mogelijkheid kan worden geboden te bouwen tegen de perceelsgrens.

Het is juist dat aan- en uitbouwen tegen de perceelsgrens mogen worden gebouwd. In de regels bij de bestemming “Gemengd” is een onjuistheid geconstateerd. Aan- en bijgebouwen mogen namelijk op grond van de in het ontwerpplan opgenomen regels ter hoogte van de voorgevelrooilijn worden opgericht. Om de stedenbouwkundige kwaliteit beter te waarborgen dienen aan- en uitbouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht. Wij passen artikel 8.2.2. op dit punt aan.

Er is geen sprake van een onevenredige beperking van de bestaande rechten. Op onderdelen levert het plan ingegeven door stedenbouwkundige kwaliteit, wellicht een enkele beperking op. Echter daar staan ook verruiming tegenover als gevolg van het actualiseren en uniformeren van de regels. Dit geldt ook in onderhavige situatie. Het bebouwingspercentage neemt toe van 50 tot 60%, de maximale oppervlakte gaat van 350 m² naar 500m² en ook nog de detailhandelsmogelijkheid is toegevoegd aan de bestemming. Het huidige bouwblok heeft overigens al een breedte van 30 meter. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

In het geldende bestemmingsplan waarin het bouwvlak van Kastanjelaan 12 zich ook al uitstrekte tot aan de zuidelijke perceelsgrens is onder artikel 13 lid 1.3 een extra bepaling opgenomen, die al te hoge bebouwing direct op de perceelsgrens moet beperken. In het ontwerpplan is deze beperkende bepaling geheel komen te vervallen, waardoor de bouwmogelijkheden tot aan deze perceelsgrens aanzienlijk worden verruimd en hiermee de privacy van ondergetekenden extra kan worden geschaad. Gevraagd wordt de beperking ook in dit plan op te nemen.

Deze constatering is juist. Het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” bestemd tot “Openbare en Bijzondere Doeleinden I”. Op grond van de 12.1.3 van de voorschriften moeten gebouwen met een goothoogte van meer dan 3,00 meter en een absolute hoogte van meer dan 5,00 meter worden gebouwd op een afstand van tenminste 3,00 meter van enige niet met een weggrens samenvallende perceelsgrens. Gelet op het behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit is het gewenst deze bepaling binnen de bestemming “Maatschappelijk” te handhaven. Wij passen dit aan in artikel 12 van de regels. De zienswijze is gegrond.

7. Houdstermaatschappij Reuzer III B.V., de heer C.A.M. van Hulten inzake tankstation

Er wordt een verlegging gewenst van de bestaande invoegstrook vanaf de N65 naar de Julianastraat-Essostation. Vanuit de overheid is een toezegging gedaan voor een volwaardige ontsluiting van het tankstation op de N65 en de afsluiting van de Julianastraat. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met de bestaande rechten voortvloeiende uit het mailbericht en het gevoerde ambtelijk overleg. Het algemeen belang is gebaat bij de wegafsluiting en de toeritverlegging, omdat de nieuwe route veiliger en ruimer is, dan de huidige route die over het fietspad loopt. Gelet hierop is sprake van een verkeersonveilige situatie. De aan- en afvoer ten behoeve van het tankstation wordt nu door de verkeers technische situatie bemoeilijkt. De verkeersmaatregelen passen in het overleg dat de gemeente heeft met Rijkswaterstaat om de overige afslagen op de N65 in Haaren af te sluiten. Gevraagd wordt de zonering tussen het tankstation en de Rijksweg te wijzigen in de bestemming “Verkeer” en in het bestemmingsplan expliciet melding te maken van de wijziging van de toerit van de N65 naar het

tankstation, daar waar de plankaart afwijkt van de voorgenomen in aanvraag zijnde wijziging.

Het verleggen van de invoegstrook is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt”. In dit bestemmingsplan zijn de gronden tussen het pompstation en de N65 overwegend bestemd tot “Aankledingsgroen”. Binnen dit groen is een fietspad aanwezig, dat net als de N65 de bestemming “Verkeersdoeleinden 1” heeft. Het benzinepompstation is bestemd tot “Quick-servicestation”.

Het verleggen van de invoegstrook is een nieuwe ontwikkeling met uitstralingseffecten. Het nu voorliggende bestemmingsplan “Kom Helvoirt” is een beheersplan. In dit plan nemen wij op grond van het raadsbesluit van 6 oktober 2005 geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen op, tenzij deze projecten op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn, ingestemd kan worden met de betreffende ontwikkeling en er sprake is van een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing. Aan deze criteria voldoet het verzoek niet. Er is geen sprake van een toezegging om medewerking te verlenen aan de gevraagde wijziging. In het verleden is sprake geweest van het laten vervallen van de huidige ontsluiting. De mail waar de eigenaar naar verwijst betreft het handhaven van de huidige ontsluiting. Deze is in het nu voorliggende bestemmingsplan ook als zodanig bestemd.

Bij onze afweging hebben wij het volgende betrokken. Op dit moment is het benzinestation vanaf de N65 bereikbaar via de afslag naar de Julianastraat- St. Nikolaasstraat. De wijze van ontsluiting van het tankstation en dus ook een eventuele wijziging daarvan maakt tot op heden onderdeel uit van de mogelijke aanleg van parallelwegen ten behoeve van de N65. Het betreft een gecompliceerd traject dat niet volledig is uitgekristalliseerd. Vele belangen en ontwikkelingen spelen een rol.

Recent is door de eigenaar een plan van aanpak ingediend om te komen tot een ruimtelijke onderbouwing van het verzoek tot het verleggen van de invoegstrook. Dit plan van aanpak is inhoudelijk op onderdelen niet akkoord. Het veranderen van de wijze van ontsluiting is van invloed op de mate waarin het benzinestation weggebonden is. Met het verleggen van de af- en toerit tot de N65 hangen een aantal andere maatregelen samen, zoals het aanpassen van de fietsroute, het afsluiten van de aansluiting van de Julianastraat op de N65, het uitbreiden van het bestrate gedeelte van het bedrijfsterrein ten behoeve van het aanleggen van parkeerplaatsen en het verleggen van de LPG vulopening.

Zowel in ruimtelijk als milieuhygiënisch opzicht is sprake van ingrijpende wijzigingen, waarvan niet of onvoldoende is aangetoond welke gevolgen dit heeft voor de omgeving. De aanpassing leidt mogelijk tot een intensiever gebruik van de parkeergelegenheid. Ook is de invloed van het verleggen van de LPG vulopening op de externe veiligheid in onvoldoende mate aangetoond. Het benzinestation is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Helvoirt in de directe nabijheid van woonbebouwing. Over het totaal aan maatregelen heeft geen overleg met de omgeving plaatsgevonden. Ook is de financiële haalbaarheid van het plan niet aangetoond. Zoals uit het plan van aanpak blijkt stelt de eigenaar zich op het standpunt dat zowel Rijkswaterstaat als de gemeente Haaren moeten bijdragen in de kosten. Rijkswaterstaat heeft medegedeeld dat er geen budget is voor het verleggen van de af- en toerit (Plan van aanpak). Ook wij hebben op voorhand geen budget beschikbaar. Samengevat er is geen ruimtelijke onderbouwing die voldoende concreet is en waarvan de haalbaarheid is aangetoond. Wij achten de zienswijze ongegrond.

Vanuit verkeerskundige overwegingen hebben wij eerder uitgesproken medewerking te willen verlenen aan een mogelijk verzoek om de Julianastraat af te sluiten. Dit laat onverlet dat ook andere belangen moeten worden gewogen. Wij merken op dat de discussie over de toekomst van de N65 nog in volle gang is. Het verzoek betrekken wij bij het overleg met Rijkswaterstaat. Wij verwachten hierover op korte termijn geen duidelijkheid. Of dit uiteindelijk leidt tot de gevraagde medewerking is gelet op de nog lopende discussie niet aan te geven.

8. mevrouw M.W.G. Thijssen-Van Hattum inzake St. Nicolaasstraat 5 in Helvoirt
Het pand staat sinds oktober 2006 leeg nadat moeder in een verpleeghuis is opgenomen en sinds september 2007 te koop. Er is tot op heden nog geen serieuze bieding geweest. Mede omdat de vaste lasten hoog zijn wil men graag alternatieve mogelijkheden om het pand te ontwikkelen. Het plan is om indien nodig het bestaande pand te slopen en drie nieuwe woningen te realiseren. Het is de bedoeling dat twee van de drie woningen bewoond gaan worden door twee familieleden van de huidige eigenaresse.

De woning St. Nicolaasstraat 5 is in het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” bestemd tot “Woondoeleinden A2”. Binnen deze bestemming is de bouw van een vrijstaande ééngezinswoning toegestaan. Het verzoek om ter plaatse 3 woningen op te richten is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Nagegaan is of het geldende plan “Kern Helvoirt” andere mogelijkheden bevat om medewerking te verlenen. Dit is niet het geval. Het bestemmingsplan “Kern Helvoirt” bevat een vrijstellingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt een bestaande woning met genoemde bestemming onder voorwaarden te splitsen in twee woningen. Eén van de voorwaarden is dat de woning een inhoud moet hebben van minimaal 700 m³. De bestaande woning heeft een inhoud van 550 m³ en voldoet daarmee niet aan de voorwaarden.

Zoals aangegeven is er sprake van een beheersplan. In een dergelijk plan nemen wij op grond van het raadsbesluit van 6 oktober 2005 geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen op, tenzij deze projecten op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn en de haalbaarheid is aangetoond. Er is geen concreet plan waaruit deze gewijzigde invulling blijkt. Indien uit een te overleggen ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de gewenste invulling ruimtelijk inpasbaar is kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Op dit moment is door appellant de noodzaak en ruimtelijke inpasbaarheid niet aangetoond. Wij achten de zienswijze ongegrond.

Overigens merken wij ten aanzien van de aangehaalde vrijstellingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” het volgende op. De betreffende vrijstellingsmogelijkheid is niet opgenomen in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt”. Het van toepassing verklaren van de vrijstellingsmogelijkheid op het gehele plangebied inclusief “Voorste Distelberg” is planologisch niet gewenst. Er worden dan ontwikkelingen mogelijk gemaakt, daar waar de nadruk ligt op een beheersplan. Bovendien is de systematiek van de regeling verouderd. Zo is er bijvoorbeeld geen afwegingscriterium voor de parkeerbalans en de in bepaalde delen van het plangebied aanwezige natuur en landschapswaarden. De wet biedt voldoende mogelijkheden om aan concrete verzoeken tot woningsplitsing, waarvan de haalbaarheid is aangetoond, medewerking te verlenen.

9. de heer C. van de Loo, 't Heike 12, 5268 GB in Helvoirt

Op basis van het geldende bestemmingsplan Gijzel-Zuid bestaat de mogelijkheid om een aanbouw te realiseren binnen de bouwgrens naast het woonhuis aan 't Heike 12 in Helvoirt. Op basis hiervan is een schetsplan ingediend. Deze mogelijkheid ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt". Vraag is om in het nieuwe bestemmingsplan dezelfde rechten op te nemen als in het geldende bestemmingsplan.

De constatering is juist. Het geldende bestemmingsplan "Gijzel-Zuid" bevat inderdaad deze mogelijkheid. Het perceel is gelegen op de hoek 't Heike- Van de Meerstraat. De voor- en zijkant van het perceel zijn bestemd tot "Tuin". Het ontwerpbestemmingsplan kent binnen de bestemming "Tuin" uitsluitend de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing voor overkappingen.

Uit stedenbouwkundige overwegingen is het niet wenselijk bij alle hoeksituaties de mogelijkheid van de bouw van een garage/bijgebouw als directe bouwtitel op te nemen. Immers de specifieke omstandigheden bepalen of de belangen van derden en/of het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad. Gelet op het voorgaande is het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid waarbij de specifieke omstandigheden kunnen worden afgewogen, een goede manier de bestaande rechten zoveel als mogelijk te waarborgen. Of op dit perceel ontheffing kan worden verleend hangt af van de toetsing van het plan aan de op te nemen regels. Aan de bestemming "Tuin" (artikel 14) voegen wij een ontheffingsmogelijkheid toe voor het realiseren van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Wij achten de zienswijze gegrond.

10. de heer P. Pijnenburg, De Gijzel 29, 5268 CM in Helvoirt

Het bedrijfspand en het woonhuis hebben de bestemming "Bedrijf". Achter het bedrijfspand is een gedeelte van de grond die in bezit is bestemd tot "Groen". De bouwregels laten het niet toe daar een bouwwerk te plaatsen. Graag wil men een schuilhut plaatsen voor dieren en waarin ook tuingereedschap kan worden opgeslagen. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is dit niet toegestaan. Aan de oostkant van het perceel wordt het plan Raamse Oevers ontwikkeld en aan de westzijde zijn de gronden bestemd tot "Wonen"(Buitengebied). Ook aan de noordzijde is sprake van een bestemming wonen.

Gevraagd wordt aan de zuidzijde van het bedrijfspand een strook grond met een diepte van 16,5 meter de bestemming "Wonen" toe te kennen, zodat daar een schuilhut gerealiseerd kan worden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" is gevraagd de strook mee te nemen in het komplan. Dit verzoek willigden we in. Het perceel maakt nu dan ook deel uit van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt". Het perceel, Gijzel 29 heeft zoals aangegeven de bestemming "Bedrijf". Ook is er een bedrijfswoning aanwezig. De aansluitend gelegen strook grond bestemden we tot "Groen". Reden hiervoor is dat het perceel voorheen een agrarische bestemming had en een uitbreiding van de bestemming "Bedrijf" temidden van woonbebouwing geen optie is. In de directe nabijheid ontwikkelen wij het plan Raamse Oevers. Juist op de grens waar het dorp Helvoirt en het buitengebied in elkaar overgaan. Deze specifieke ligging stelt hoge eisen aan de ruimtelijke en landschappelijk inpassing van bebouwing. Gelet op de toekomstige ontwikkeling van Raamse Oevers is het niet gewenst vooruitlopend hierop een schuilhut toe te staan. Er is sprake van een redelijk verzoek, dat wij betrekken bij de uitwerking van de plannen voor de Raamse Oevers. We gaan na of en op welke manier we de gevraagde bebouwing in dat plan kunnen inpassen. In het ka-

der van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" verklaren wij uw zienswijze echter ongegrond.

11. de heer F. van de Griendt, Molenheike 19, 5268 GC in Helvoirt
Gevraagd wordt voor de bestemming "Wonen-woonwagencentrum" de goothoogte te bepalen op 4 meter in plaats van de huidige 3,50 meter. Ook wordt gevraagd de maximale bouwhoogte te verhogen van 5 naar 8 meter. Deze hoogtes zijn gewenst om ook in de toekomst voldoende ruimte te hebben voor de betreffende gezinnen.

In het geldende bestemmingsplan "Kern Helvoirt" is een bestemming "Woondoeleinden-W" opgenomen. Deze grond is bestemd voor de inrichting van een uit maximaal 3 standplaatsen bestaand woonwagencentrum (artikel 10 Kern Helvoirt). De voorschriften bevatten voor de standplaatsen geen bepalingen over de maximale goot- en bouwhoogte. Voor het bijbehorende sanitairgebouw is een goothoogte opgenomen van maximaal 3 meter. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk de maximale goot- en bouwhoogte vast te leggen. We zoeken daarvoor aansluiting bij de bestaande situatie en de regeling zoals deze in vergelijkbare situaties is opgenomen. Op 29 oktober 2001 is bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een woonwagen op dit adres. Deze heeft een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van 4,88 meter. Deze maatvoering is in het ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" vastgelegd. In het eerdere geactualiseerde bestemmingsplan "Kom Esch" is een maatvoering opgenomen van 4 meter goot- en bouwhoogte.

Een woonwagen is een specifieke woonvorm. Voor standaard woonwagens is de maatvoering uit het ontwerpbestemmingsplan gangbaar. Wij vinden het stedenbouwkundig aanvaardbaar de goothoogte te bepalen op 4,00 meter en houden vast aan de maximale bouwhoogte van 5 meter. Het als algemeen uitgangspunt hanteren van een maximale bouwhoogte van 8 meter past uit stedenbouwkundige overwegingen niet bij deze specifieke woonvorm. Het bestemmingsplan bevat een algemene ontheffingsmogelijkheid (artikel 24.1 van de regels). Deze houdt in dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de gothoogten, bouwhoogten en oppervlaktelasten tot maximaal 10%. Na ontheffing zou een goothoogte van maximaal 4,40 meter en een bouwhoogte van 5,50 meter tot de mogelijkheden behoren. Of ontheffing op basis van het bestemmingsplan kan worden verleend is afhankelijk van de concrete situatie en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. Mocht uit een concreet plan blijken, dat een hogere goot- en of bouwhoogte in deze specifieke situatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is dan biedt de wet mogelijkheden om alsnog aan een dergelijke ontwikkeling medewerking te verlenen.

Op de verbeelding passen we de goothoogte voor alle drie de standplaatsen aan van 3,5 naar 4 meter. De zienswijze is gegrond voor zover gericht tegen de maximale goothoogte en ongegrond voor zover gericht tegen de maximale bouwhoogte.

12. T.H.C. Timmermans en A.C.M. Timmermans-van Hooft inzake Kastanjelaan
Het pand Kastanjelaan 27 is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de aanduiding "gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 35 onder 4 geldt". Deze bevoegdheid betreft de wijziging van wonen naar "Gemengde Doeleinden". Gevraagd wordt deze aanduiding te handhaven.

Het geldende bestemmingsplan "Kern Helvoirt" voorziet voor dit perceel in deze wijzigingsbevoegdheid. Bij het actualiseren van een bestemmingsplan dient de haalbaarheid van de bevoegdheid opnieuw te worden aangetoond. De huidige regeling is verouderd en kan niet één op één in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen.

Er is geen concreet voornemen om de bestemming te wijzigen van wonen naar gemengde doeleinden. Als er in de toekomst wel sprake is van een concreet en ruimtelijk inpasbaar plan biedt de wet ruimte om ontheffing te verlenen. Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en eventueel een inpandige verbouwing is mogelijk, mits gelegen binnen de bebouwde kom, de brutooppervlakte niet meer is dan 1.500 m² en het aantal woningen gelijk blijft (artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening en artikel 4.1.1. Besluit ruimtelijke ordening). Als een concreet en aanvaardbaar initiatief niet past binnen deze ontheffingsmogelijkheid behoort een projectprocedure tot de mogelijkheden.

Het niet opnieuw opnemen van een wijzigingsbevoegdheid leidt niet tot planschade. Voor de bepaling van eventuele planschade mag in de planvergelijking alleen de gerealiseerde maximalisatie van de geldende bepalingen worden meegenomen. Er is geen sprake van planschade als de mogelijkheden niet zijn benut. Wij achten de zienswijze ongegrond.

In de regels van de bestemming “Gemengd” ontbreekt een regeling voor reclameuitingen. Dit in tegenstelling tot de overige bestemmingen. Gevraagd wordt in overweging te nemen een regeling op te nemen.

Dit is juist. Het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” bevat geen bepalingen over reclame-uitingen. Om de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen vinden wij het noodzakelijk hierover regels te stellen. Voor de bouwregels over reclame-uitingen ligt het in de lijn aansluiting te zoeken bij de regels die in het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” opgenomen zijn bij de bestemming “Detailhandel”. Wij passen de regels bij de bestemming “Gemengd” in die zin aan. De zienswijze is gegrond.

Onduidelijk is wat de afmeting mag zijn van een vlaggenmast bij de bestemming “Gemengd”. Onder “Wonen” (artikel 18.2.3) mag een vlaggenmast 6 meter zijn.

In het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” was de hoogte van vlaggenmasten niet expliciet bepaald. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het redelijk aansluiting te zoeken bij de regulier gehanteerde maximale hoogte van 6 meter, zoals deze ook onder de bestemming “Wonen” is opgenomen. Wij passen de regels bij de bestemming “Gemengd” in die zin aan. De zienswijze is gegrond.

7.3.3 Wijzigingen

We constateerden de noodzaak om het plan op enkele onderdelen te verbeteren. Het betreft met name de regels. Daarnaast constateerden we door vragen en opmerkingen van belanghebbenden, die geen zienswijze tegen het plan indienden tegen het plan, dat een aantal zaken om aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan vraagt.

1. Torenstraat 29a

Door de eigenaar van het perceel is telefonisch buiten de termijn van terinzagelegging van het kenbaar gemaakt, dat de bestemming van zijn perceel niet overeenkomt met die uit het geldende bestemmingsplan. Deze constatering is juist.

Het perceel is in het geldende bestemmingsplan “Matador, uitwerkingsplan” bestemd tot “Detailhandel, dienstverlening en wonen”. In het nu voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend detailhandel en wonen toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan, waarin de rechten uit het geldende bestemmingsplan zoveel als mogelijk worden gerespecteerd. Voor dit specifieke perceel zijn is het planologisch

aanvaardbaar wederom dienstverlening toe te staan. Zowel de regels als de verbeelding passen we in die zin aan.

2. Waterkwartier 10

De eigenaar van dit perceel vraagt de bestemming "Groen" aan de zijkant van zijn woning toe te voegen aan de bestemming "Wonen". Dit verzoek is redelijk. Het betreft een recent gebouwde woning op het WOB-Cello terrein. Oorspronkelijk was het de bedoeling van Woonveste, de initiatiefnemer van het plan, om de strook als groenvoorziening in te richten. Vanwege het lastige beheer van een dergelijke strook is later besloten de strook alsnog te verkopen aan de aangrenzende eigenaar. Dit is gebeurd in overleg met de gemeente. Uit planologisch oogpunt is het aanvaardbaar de strook te betrekken bij woning. Wij beschouwen dit als een wijziging van ondergeschikte betekenis, waarvan het redelijk is deze op te nemen in een beheersplan. De belangen van de overige aangrenzende eigenaren worden niet in onevenredige mate geschaad. Het gedeelte voor de voorgevelrooilijn krijgt op de verbeelding de bestemming "Tuin" en het overige gedeelte de bestemming "Wonen". Ook de weg is bij de feitelijke inrichting van het gebied doorgetrokken tot aan de perceelsgrens. Dit zal op de verbeelding overeenkomstig de feitelijke situatie bestemd worden tot "Verkeer".

3. Torenstraat 35/35a

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" is een beheersplan. In een dergelijk plan nemen wij op grond van het raadsbesluit van 6 oktober 2005 geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen op, tenzij deze projecten op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn en de haalbaarheid is aangetoond. Dit is het geval voor het perceel Torenstraat 35a in Helvoirt. In het geldende bestemmingsplan "Kern Helvoirt" heeft het betreffende perceelsgedeelte en de bebouwing de bestemming "Kleine bedrijven". Het onderbrengen van een woonfunctie in het voormalige bedrijfspand is in strijd met de bestemming. We sloten met de verzoeker een planschadeovereenkomst op 28 september 2009. De ruimtelijke onderbouwing toonde aan, dat sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders bracht een projectbesluit in procedure (artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening).

Tegen het ontwerpbesluit is op 20 april 2010 een zienswijze ingediend. Bezwaar bestaat tegen het legaliseren van het pand. Gevraagd wordt de initiatiefnemer erop te wijzen, dat een bouwvergunning moet worden aangevraagd. Wij merken op dat het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming binnen de bebouwde kom een planologisch gewenste situatie is. Met het ontwerpprojectbesluit heeft de aanvraag bouwvergunning ter inzage gelegen.

Gelet op het voorgaande is het plan concreet en is de haalbaarheid aangetoond. We hanteren de goot- en bouwhoogte van het bestaande pand, namelijk 5 respectievelijk 8 meter. Verder constateerden we dat op de verbeelding voor het perceel Torenstraat 35 de goot- en bouwhoogte ontbreken. We hanteren evenals in andere gevallen, de goot- en bouwhoogte van het geldende bestemmingsplan, namelijk 4,5 respectievelijk 8 meter. Wij passen de verbeelding aan.

4. Fietsbrug

In het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" zoals dat in 2008 ter inzage lag werden op onderdelen bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan in onvoldoende mate gerespecteerd. We constateerden ten aanzien van de N65 ondermeer, dat in het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming "Verkeer" en

“Aankledingsgroen” de aanleg van een fietsbrug mogelijk moet worden geacht. Deze mogelijkheid was niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Wij kozen ervoor de meest waarschijnlijke situering en hoogte alsnog in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen door middel van een aanduiding specifieke vorm van verkeerfietsbrug. Het opnemen van deze bepaling betekent dat een permanente fietsbrug tot de mogelijkheden behoort. Het gaat echter om een tijdelijke voorziening. Op dit moment worden de plannen tot het realiseren van deze tijdelijke voorziening, in nauw overleg met Rijkswaterstaat, verder uitgewerkt. Omdat de exacte situering en uitvoering nog niet duidelijke zijn en sprake is van een tijdelijke situatie vinden wij het niet langer gerechtvaardigd deze voorziening op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. De toelichting, verbeelding en de regels passen we aan. De aanduiding specifieke vorm van verkeer-fietsbrug en de daarmee samenhangende bepalingen komen te vervallen. Procedureel zetten we in op een tijdelijke ontheffing in combinatie met een tijdelijke bouwvergunning.

5. Bestemming Gemengd

Het maximale aantal woningen binnen de bestemming “Gemengd” is niet vastgelegd. In het voorontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” zoals dat in 2008 ter inzage lag was bepaald, dat het aantal woningen binnen deze bestemming niet meer mocht bedragen dan het aantal dat aanwezig was op het moment van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij anders op de plankaart was aangegeven. Deze bepaling is in het ontwerpplan komen te vervallen. Reden is, dat in het geldende bestemmingsplan “Kern Helvoirt” geen beperking is gesteld aan het maximale aantal woningen binnen deze bestemming. Wel is in de voorschriften opgenomen, dat een woning een vloeroppervlak moet hebben van minimaal 60 m². Uit stedenbouwkundige overwegingen is het gewenst deze bepaling alsnog op te nemen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt”. Door een ondermaat te hanteren wordt voorkomen dat woonunits van een te geringe omvang en kwaliteit worden gerealiseerd en er bijvoorbeeld teveel parkeerdruk ontstaat. We voegen aan de regels van de bestemming “Gemengd” een bepaling toe, dat een woning een vloeroppervlak moet hebben van minimaal 60 m².

6. Regels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Wij constateerden, mede naar aanleiding van de zienswijzen, dat we in het ontwerpbestemmingsplan de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen onvoldoende en verschillend binnen de bestemmingen regelden. Aanpassing is noodzakelijk.

- Om onduidelijkheid te voorkomen over de uitleg van de regels is het noodzakelijk een definitie van een voorgevelrooilijn toe te voegen aan de begripsbepalingen.
- Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het niet gewenst aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor of gelijk met de voorgevelrooilijn te bouwen. Dit beïnvloedt de kwaliteit van het straatbeeld in negatieve zin. Een aan- en uitbouw en bijgebouwen moet om die reden minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd. Binnen de bestemming “Wonen” is dit correct opgenomen. Binnen de bestemming “Gemengd” is een aanpassing noodzakelijk.
- Voor overkappingen is meer mogelijk. Overkappingen maken door de open constructie minder inbreuk op het straatbeeld dan gesloten bebouwing. Veel is afhankelijk van de specifieke situatie. Met name hoeksituaties vergen een bijzondere afweging. Een rechtstreekse bouwtitel gaat te ver, gelet op het noodzakelijke maatwerk. Het is stedenbouwkundig aanvaardbaar om een ontheffingsmogelijk-

heid op te nemen, zodat overkappingen onder voorwaarden in plaats van minimaal 3 meter achter tot 1 meter voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd. Ontheffing kan alleen worden verleend als de belangen van de eigenaren/gebruikers van de betrokken en nabijgelegen gronden en/of het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad. Wij passen de regels zodanig aan dat binnen de bestemmingen “Wonen”, “Gemengd” en “Tuin” ontheffing kan worden verleend. Het is afhankelijk van de concrete situatie of het verlenen van ontheffing ook daadwerkelijk mogelijk is.

7. Uitbouwen en erkers aan de zijgevel

Bij de toetsing van schetsplannen is geconstateerd dat bij de bestemming “Tuin” voor uitbouwen en erkers uitsluitend de maximale breedte is geregeld voor een uitbouw aan de voorgevel. Het verdient de voorkeur dezelfde bepaling ook voor de zijgevel op te nemen. Wij passen de regels in die zin aan.

8. Ondergronds bouwen

In de algemene regels namen we een bepaling op over ondergronds bouwen (artikel 22.3). Bepaald is dat de verticale diepte van ondergronds bouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen. In praktijk verdient een maatvoering van maximaal 3,5 meter de voorkeur. Reden is de minimale stahoogte en de dikte van de kelder- en beganegrond vloer. In het op 9 juli 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” nam u ook deze maatvoering op.

9. Correcties

- Door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is niet langer sprake van vrijstelling, maar ontheffing. Geconstateerd is dat dit niet is aangepast in artikel 18.5.1. Wij passen dit alsnog aan.
- Artikel 18.5.3 bevat een onjuiste verwijzing naar artikel 18.3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Het betreft ontheffing van artikel 18.4. Wij passen dit alsnog aan.

10. Schilderstraatje 31 en 36

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt” is een beheersplan. In een dergelijk plan nemen wij op grond van het raadsbesluit van 6 oktober 2005 geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen op, tenzij deze projecten op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn en de haalbaarheid is aangetoond. In het kader van de Regeling Tweede Spoor Bouwinitiatieven is gevraagd de woonboerderijen op de percelen Schilderstraatje 31 en 36 te mogen splitsen, waardoor naast de bestaande woningen twee seniorenwoningen worden gerealiseerd. Verder is sprake van het oprichten van een starterswoning in de bestaande schuur van Schilderstraatje 31. De ontwikkeling is opgenomen in het projectbesluit “Kom Helvoirt, Schilderstraatje 31 en 36”. Dit projectbesluit heeft de procedure doorlopen en is op 19 april 2010 vastgesteld. Het plan komt op 9 juni uit de laatste ter inzage termijn. Eerder stemden de provincie en het waterschap in met het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Gelet op het voorgaande is het plan concreet en is de haalbaarheid aangetoond. Het is juridisch noodzakelijk het projectbesluit op te nemen in het bestemmingsplan “Kom Helvoirt”, omdat anders de extra woonbestemmingen komen te vervallen. We passen de verbeelding aan.

11. Schilderstraatje/Achterstraat

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" is een beheersplan. In een dergelijk plan nemen wij op grond van het raadsbesluit van 6 oktober 2005 geen nieuwe uitbreidingen op, tenzij deze projecten op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn en de haalbaarheid is aangetoond.

In het kader van de Regeling Tweede Spoor Bouwinitiatieven is gevraagd medewerking te verlenen aan de bouw van een seniorenwoning aan het Schilderstraatje in de achtertuin van een woning aan de Achterstraat. De ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Helvoirt, Schilderstraatje". Dit bestemmingsplan heeft de procedure doorlopen en werd op 17 maart 2010 onherroepelijk. Tijdens deze procedure zijn geen zienswijzen binnengekomen. Gelet op het voorgaande is het plan concreet en is de haalbaarheid aangetoond. Het is juridisch noodzakelijk het plan op te nemen in het bestemmingsplan "Kom Helvoirt", omdat anders de extra woonbestemming komt te vervallen.

Bij de toetsing van de op 19 april 2010 ingekomen aanvraag bouwvergunning bleek, dat het door de aanvrager ingediende bestemmingsplan en bouwplan niet één op één passen. Hierover is overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Met name de situering van de garage ten opzichte van de voorgevel is strijdig met het bestemmingsplan. Gelet op het ontwerp is het niet wenselijk deze verder naar achteren te situeren. Het bouwplan is al goedgekeurd door Welstand. Een andere strijdigheid is dat de afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zuidzijde. Gelet op de situering van de woningen op het aangrenzende perceel dient vastgehouden te worden aan deze minimale afstandseis. We passen de verbeelding aan overeenkomstig bijlage 2. Dit betekent dat het bouwplan op enkele ondergeschikte punten nog moet worden aangepast.

7.3.4 Hoofdstuk 4 Conclusie

De ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Kom Helvoirt" en de geconstateerde aanpassingen die wij van onze kant noodzakelijk achten geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het plan.

- 1 Paragraaf 4.4.1. van de toelichting inzake externe veiligheid wordt aangevuld met de resultaten van recent onderzoek dat in het kader van nieuwe ontwikkelingen is verricht naar externe veiligheid.
- 2 De verbeelding wordt in die zin aangepast, dat een strook grond met een breedte variërend van 0,50 meter tot 0,75 meter van het tot "Wonen" bestemde perceel Helvoirtsestraat 31 wordt toegevoegd aan de bestemming "Verkeer". De breedte van de calamiteitenontsluiting is dan 2,50 meter.
- 3 De calamiteitenontsluiting tussen de percelen Helvoirtsestraat 31 en 37 wordt bestemd tot "Verkeer" met de aanduiding "Calamiteiten- en perceelsontsluiting". De verbeelding, regels en toelichting passen we in die zin aan.
- 4 De verbeelding voor het perceel Oude Rijksweg 18-20 wordt in die zin aangepast, dat de aanduiding horeca "(h)" gaat gelden voor het gehele perceel.
- 5 De verbeelding voor het perceel Oude Rijksweg 18-20 wordt in die zin aangepast, dat de opgenomen nok- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage komen te vervallen. Deze zijn al opgenomen in de regels.

- 6 De verbeelding voor het Molenheike wordt in die zin aangepast, dat voor alle drie de woonwagendstandplaatsen een goothoogte geldt van 4 meter.
- 7 De verbeelding ter hoogte van het Waterkwartier 10 wordt in die zin aangepast, dat het gedeelte voor de voorgevelrooilijn de bestemming “Tuin” en de strook naast de woning de bestemming “Wonen” krijgt. De weg wordt overeenkomstig de feitelijke situatie bestemd tot “Verkeer”.
- 8 Op de verbeelding wordt aan het perceel Torenstraat 35 een goot- en bouwhoogte toegekend van 4,5 respectievelijk 8 meter;
- 9 Op de verbeelding wordt het perceel Torenstraat 35a bestemd tot afzonderlijke vrijstaande woning met een goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter.
- 10 De bestemming van het perceel Torenstraat 29a wordt in die zin aangepast, dat zowel op de verbeelding als in de regels tot uitdrukking komt dat ook dienstverlening is toegestaan.
- 11 In artikel 1 peil wordt een sub d toegevoegd, inhoudende dat indien sprake is van het bouwen ten behoeve van het spoorverkeer als peil de hoogte van bovenkant spoorstaaf wordt aangehouden;
- 12 Aan artikel 1 wordt een definitie van een voorgevelrooilijn toegevoegd.
- 13 De regels van de bestemming “Gemengd” (artikel 8) worden in die zin aangepast, dat:
 - een woning een vloeroppervlak moet hebben van minimaal 60 m²;
 - het maximale bebouwingspercentage van toepassing is op alle gebouwen, zodat deze bepaling opgenomen moet worden onder 8.2.1. en 8.2.2 van de bouwregels;
 - aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen en buiten het bouwvlak mogen worden opgericht en mogen worden gebouwd op het zij- en achtererf, minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofgebouw (artikel 8.2.2.);
 - ontheffing kan worden verleend voor een overkapping in plaats van minimaal 3 meter achter tot 1 meter voor de voorgevelrooilijn;
 - vlaggenmasten met een hoogte van maximaal 6 meter mogen worden opgericht;
 - reclame-uitingen zijn toegestaan vergelijkbaar met de bij de bestemming “detailhandel” opgenomen regeling.
- 14 De regels van de bestemming “Maatschappelijk” (artikel 12) worden in die zin aangepast, dat gebouwen met een goothoogte van meer dan 3,00 meter en een absolute hoogte van meer dan 5,00 meter worden gebouwd op een afstand van tenminste 3,00 meter van enige niet met een weggrens samenvallende perceelsgrens.
- 15 De regels van de bestemming “Tuin” (artikel 14) worden in die zin aangepast, dat:
 - onder voorwaarden ontheffing kan worden verleend voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 - ook de maximale breedte van een uitbouw aan de zijgevel wordt geregeld;
 - ontheffing kan worden verleend voor een overkapping in plaats van minimaal 3 meter achter tot 1 meter voor de voorgevelrooilijn;
- 16 De regels van de bestemming “Verkeer-Spoorverkeer” (artikel 16) worden in die zin aangepast, dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen gesteld op 10 meter.
- 17 De regels van de bestemming “Wonen” worden in die zin aangepast, dat:
 - de term vrijstelling wordt vervangen door de term ontheffing;

- de verwijzing om ontheffing te kunnen verlenen voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gecorrigeerd naar 18.4.
 - ontheffing kan worden verleend voor een overkapping in plaats van minimaal 3 meter achter tot 1 meter voor de voorgevelrooilijn;
- 18 De aanduiding specifieke vorm van verkeer-fietsbrug en de daarmee samenhangende bepalingen komen te vervallen. De toelichting, verbeelding en de regels passen we aan.
- 19 De algemene bouwregels (artikel 22.3) worden in die zin aangepast, dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3,5 meter in plaats van de in het ontwerp opgenomen 3 meter
- 20 De regels, toelichting en verbeelding worden zodanig aangepast, dat het op 19 april 2010 door het College van burgemeester en wethouders vastgestelde projectbesluit “Schilderstraatje 31 en 36” in het plan wordt geïntegreerd.
- 21 De regels, toelichting en verbeelding worden zodanig aangepast, dat het op 17 maart 2010 onherroepelijk geworden bestemmingsplan “Kom Helvoirt, Schilderstraatje” in het plan wordt geïntegreerd.