

Bestemmingsplan

"Buitengebied-Kruisschotseweg (perceel 2775)"

Inhoud.

Toelichting

Bijlage: Quick scan flora en fauna
Memo externe veiligheid

Regels

Bijlage: Tabel omgevingsvergunning aanlegactiviteit
Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding NL.IMRO.0794.0000BP120024-

Procedure.

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25 januari 2011

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 18 januari 2013

Ter inzage d.d. : 22 januari 2013

Vastgesteld raad d.d. : 7 mei 2013

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 25 juni 2013

In werking d.d. : 7 augustus 2013

Onherroepelijk d.d. : 7 augustus 2013

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2.	Situering en planherziening	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Opzet plantoelichting	2
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN ONTWERP	3
2.1.	Historie	3
2.2.	Huidige situatie	3
2.3.	Het ontwerp de omgeving	4
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	MILIEU	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Advies noodzaak m.e.r.-(beoordelings)plicht	15
4.3.	Externe veiligheid	15
4.4.	Geluidhinder	17
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	19
4.7.	Bodemkwaliteit	19
4.8.	Duurzaamheid	19
5.	Overige sectorale aspecten	20
5.1.	Waterhuishouding	20
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.3.	Flora en fauna	22
5.4.	Natuur en landschap	23
5.5.	Verkeer en parkeren	23
6.	Haalbaarheid	23
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	24

7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	24
7.1.	Inleiding	24
7.2.	Juridische methodiek	24
7.3.	Toelichting bestemmingen	24
8.	PROCEDURE	24
8.1.	Vooraankondiging	24
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	24
8.3.	Procedure ontwerpplan	26

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

De initiatiefnemer wil het oude gehucht Geeneind laten herleven aan de Kruisschotseweg, perceel 2775. De intentie is om historische landschapsstructuren te versterken en aan de huidige bebouwing een 'Ruimte-voor-Ruimtewoning' met bijgebouwen in historiserende stijl toe voegen op de plaats die cultuurhistorisch gezien logischerwijs voor bebouwing in aanmerking komt. Daarbij is een kleinschalig cultuurhistorisch educatiecentrum in de bijgebouwen toegestaan.

Bij deze planontwikkeling is naast de structuurvisie Stiphout het aangrenzende landgoed 'Croy' van belang. Voor dit landgoed is een visie opgesteld en zijn mogelijke kansen en maatregelen aangegeven voor gebiedsontwikkeling. Het gebied 'Croy' kent een grote historische waarde. De voorgestelde gebiedsontwikkeling zal aansluiten bij bestaande kernen en historische structuren in tact houden en waar mogelijk de historische waarde versterkt terug laten komen in de inrichting.

1.2. Situering en planherziening

Het plangebied is gelegen op de grens tussen Stiphout en landgoed Croy. Het betreft een groen en open gebied in het buitengebied. (zie onderstaande figuur, het met geel aangeduide perceel).

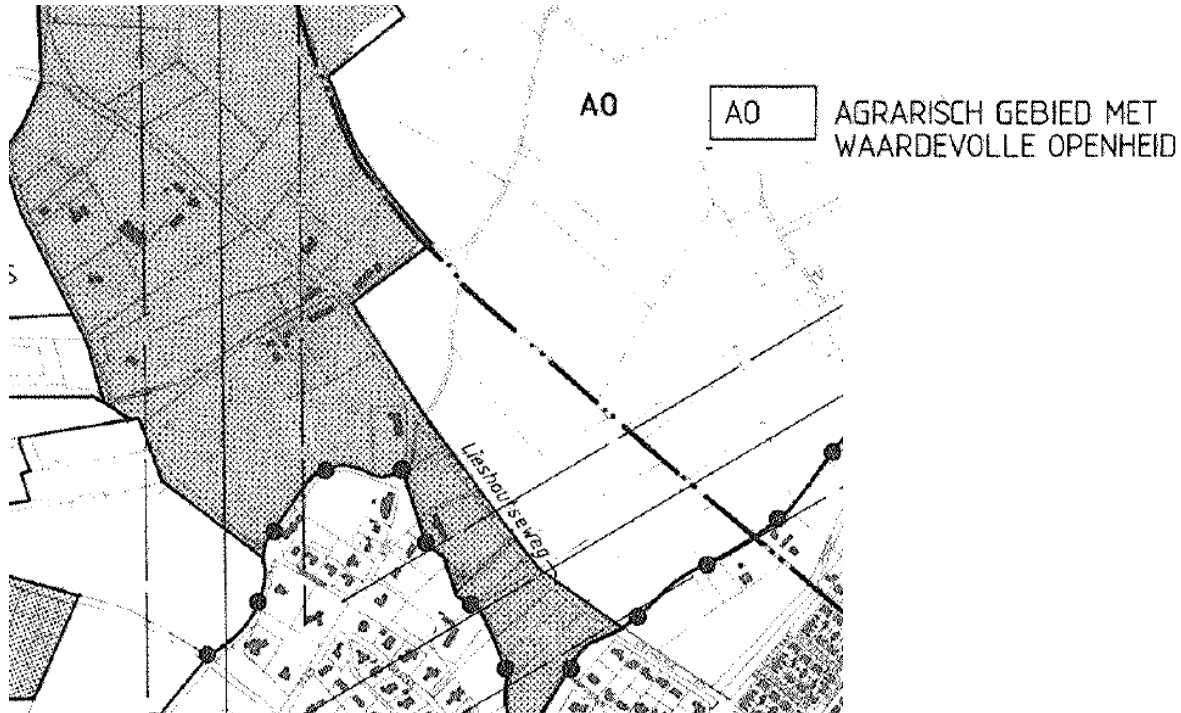


(ligging perceel Kruisschotseweg 2775)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997 gelegen op de bestemming "Agrarisch gebied met waardevolle openheid".

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 31 maart 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 10 november 1998 no. 197241/206580.



Uitsneden uit bestemmingsplan buitengebied 1997

1.4. Opzet plantoelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied en het ontwerp gegeven, waarna in hoofdstuk 3 het beleid op alle niveaus behandeld. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 komen de sectorale aspecten zoals, water, flora en fauna, archeologie, verkeer, kabels en leidingen aan bod. Hoofdstuk 6 betreft de haalbaarheid, economisch en maatschappelijk. In hoofdstuk 7 volgt de wijze van bestemmen en wordt uiteengezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED EN ONTWERP

2.1. Historie

Het plangebied is gelegen in het gebied Geeneind. Het gebied ligt naast het akkercomplex 'Veerkampen'. Dit akkercomplex is door Provincie Noord-Brabant op de cultuurhistorische waardekaart aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Het terrein heeft een bolle ligging, zandpaden en veel openheid. Het plangebied ligt buiten dit terrein en zal dus geen negatieve invloed hebben op het behoud van dit waardevolle gebied.

Op verschillende oude kaarten is te zien dat het plangebied lange tijd bebouwd is geweest. In de periode tussen 1830 en 1850 heeft midden in het plangebied een gebouw gestaan, rond 1900 heeft er bebouwing gestaan aan de Kruisschotseweg. Deze laatste situering van de bebouwing is als basis gekozen voor de nieuwe planvorming. De bebouwingstructuur wordt gekenmerkt door een verzameling woningen en boerderijen die behalve een aantal kleine clusteringen vooral verspreid is. De structuur is afgeleid van de ontginning van het landschap. De ontginning van het landschap gebeurde doordat zandpaden ontstonden door het verplaatsen van vee of de bewerking van land. Aan de kruispunten van deze min of meer natuurlijke routes zijn de boerderijen vervolgens gebouwd. De wegenstructuur is op de oude kaarten duidelijk zichtbaar. De Zandweg en de Eggenweg hebben tot 1929 in ieder geval gefunctioneerd als ontsluiting van de kern. Later zijn deze wegen niet meer verhard in tegenstelling tot de andere ontsluitingswegen in het gebied. Het plan is om de Zandweg en de Eggenweg weer volgens de oude structuur in gebruik te nemen ter ontsluiting van de nieuwe woning aan de Zuidkant.

Situatie periode 1830-1850

Op de afbeelding is te zien dat de kern van Stiphout nog ver van Geeneind afligt. In de hierop volgende jaren is de kern sterk naar Geeneind toe gegroeid. Verder is de oude wegenstructuur met de Eggenweg en de Zandweg zichtbaar. De bebouwing stond in deze periode midden op het plangebied.



Situatie periode rond 1900

De grootste verandering zit in de bebouwingstructuur. De bebouwing die in de vorige periode nog midden op het plangebied stond, is nu verschoven naar de kern in het buitengebied rondom het kruispunt van de Kruisschotseweg en de Lieshoutseweg. De bebouwing is meer op de weg georiënteerd dan voorheen. Naast de bebouwingsverandering is ook het akkercomplex Veerkampen er bijgekomen.



Situatie periode rond 1929

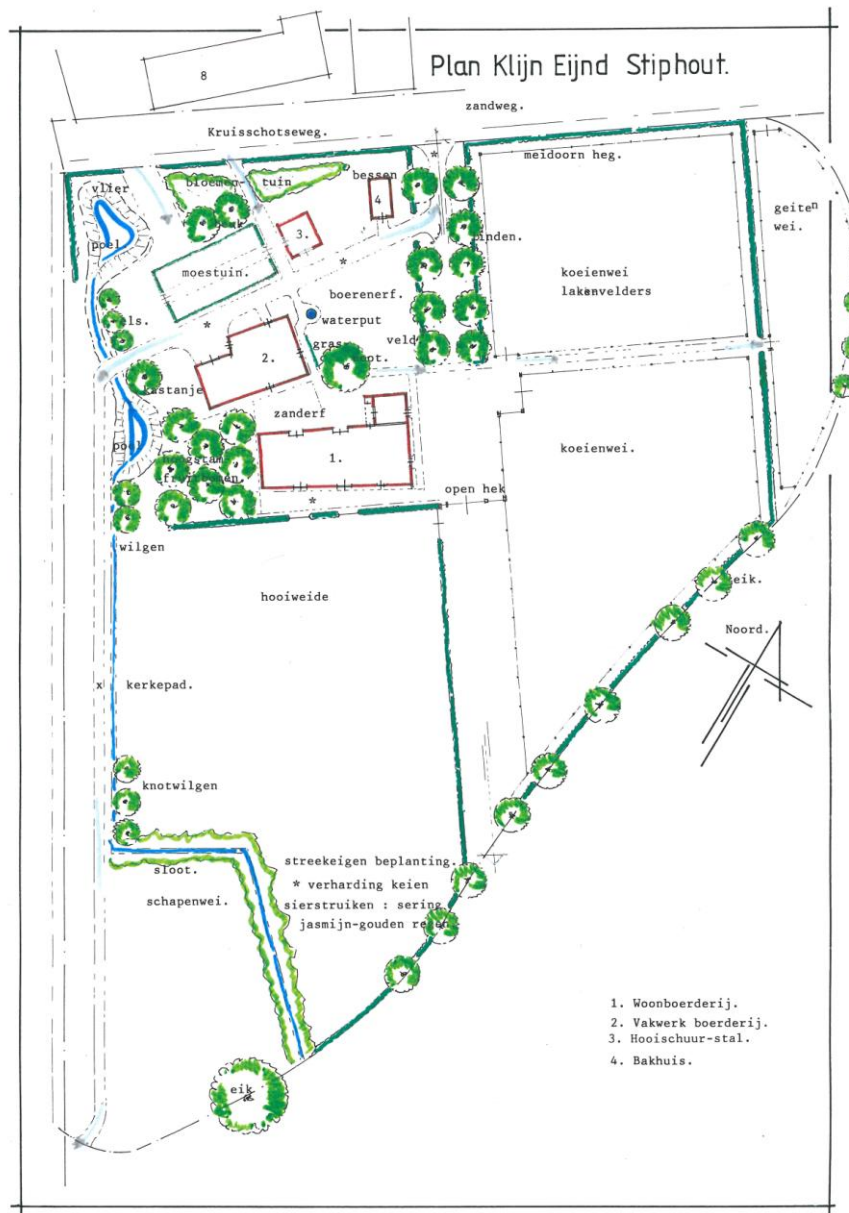
Het plangebied is in deze periode vrijgekomen van bebouwing. De aanwezige kern in het buitengebied is verder in tact gebleven. Verder is te zien dat Stiphout steeds meer naar Geeneind toe is gegroeid en de akkerbouw een grote rol is blijven spelen in het gebied.



Op de projectlocatie lag 100 jaar geleden net als in het verzoek een boerderij met bijgebouwen, waarvan de fundering zichtbaar is op de luchtfoto. Het perceel behoort oorspronkelijk bij het bebouwingscluster Geeneind. Duidelijk te zien is dat het perceel niet tot de bolle akker Veerkampen behoort die aan de oostzijde van het perceel is gelegen. Archeologisch onderzoek op deze locatie heeft de oude funderingen blootgelegd. Op deze oude funderingen wordt teruggebouwd.

2.2. Huidige situatie

De groenstructuur in en rondom het gebied is veelal in tact gebleven en het uitgangspunt is dan ook om deze in de nieuwe situatie ongeroerd te laten en op onderdelen te versterken. Zie onderstaande figuur met de nieuwe situatie, waarin ook middels een inrichtingsplan een landschappelijke inpassing in zijn waardevolle agrarische open omgeving wordt aangegeven.



Het bovenstaande plan voorziet in:

- Compacte bebouwing als onderdeel van het gehucht Geeneind, met bijbehorende erfbeplanting.
- Herstel van reliëf (de dichtgeschoven laagte in het westelijk deel en de afgevlakte akker in het oostelijk deel van het plangebied worden weer uitgelaagd resp. opgehoogd).
- Herstel van de oude watergang met poelen in het westelijk deel van het terrein.
- Openheid tussen Geeneind en Stiphout, aansluitend bij het open karakter van de akkers van de Veerkampen. Daarom beplanting in de vorm van hagen, met losse boombeplanting langs de Eggenweg, en hooiweide (dus geen veerasters) aan de zijde van de Lieshoutseweg.
- Zichtlijn vanaf de Lieshoutseweg langs de bestaande eik naar de Oude Toren.
- Herstel van het oude kerkepad langs en over het terrein.
- Beheer van de Eggenweg als wandelpad, aansluitend op het routenetwerk rond Croij.
- Toepassing van streekeigen beplanting..

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.

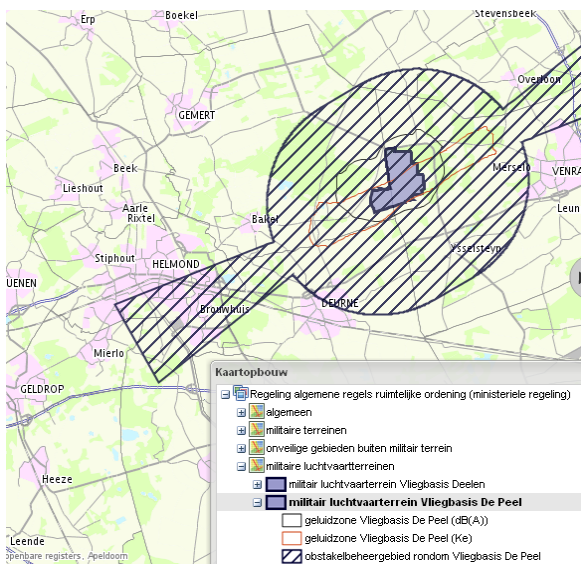
3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte /Besluit algemene regels ruimtelijke ordening/ Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het ruimtelijke orderingsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de op 13 maart 2012 in werking getreden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het motto van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit krijgt vorm in een excellent internationaal vestigingsklimaat, dat ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit streven kracht bij te zetten gaat het roer om. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en zorgt ervoor dat de gebruiker centraal komt te staan. Het Rijk beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen is de basis voor deze nieuwe rolverdeling.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden, beiden aangevuld per 1 oktober 2012. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente). De maximaal toelaatbare hoogte loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout, e.e.a. op basis van onderstaande kaart.



Binnen het plangebied zijn deze aspecten niet aan de orde. De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

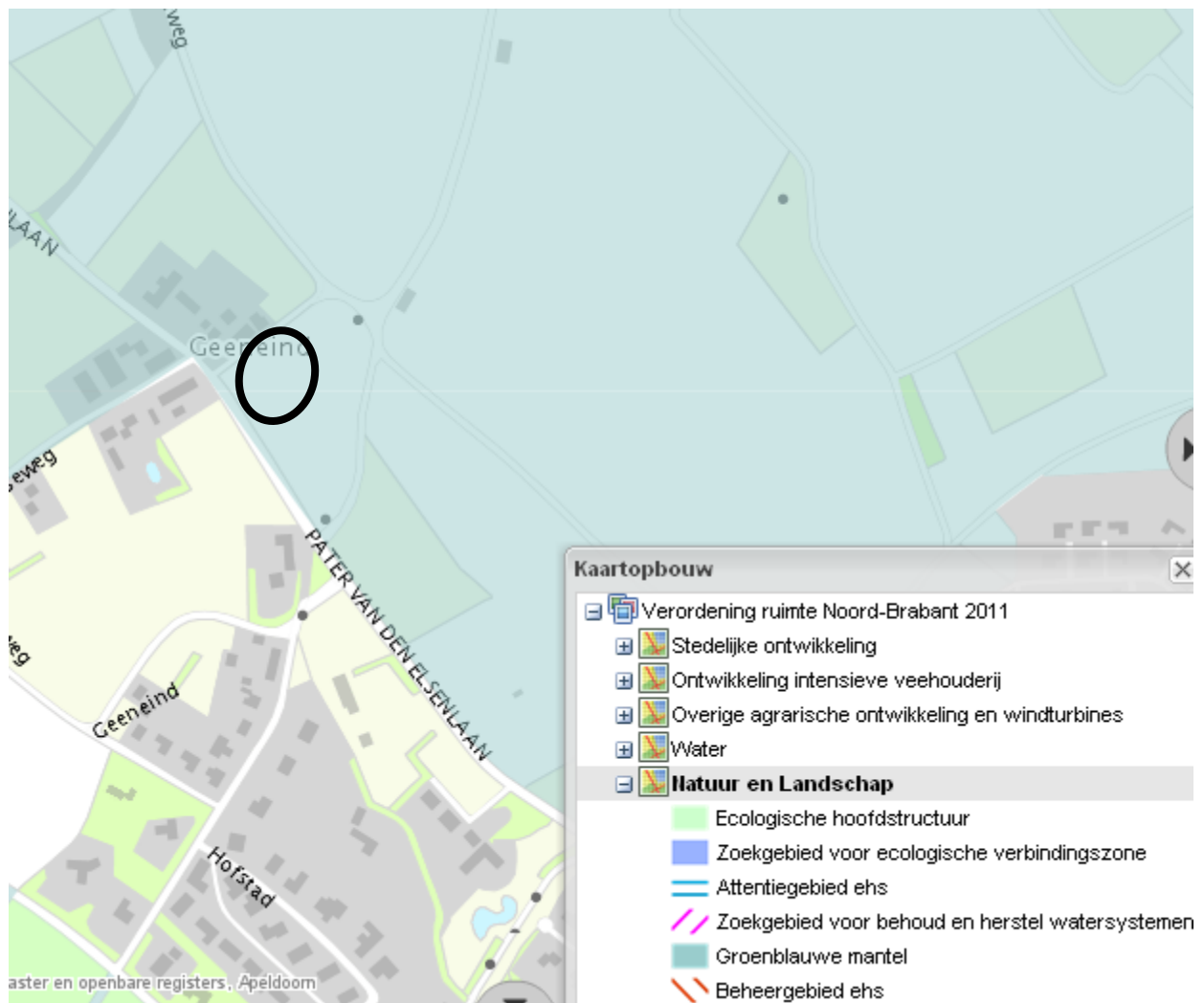
3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012

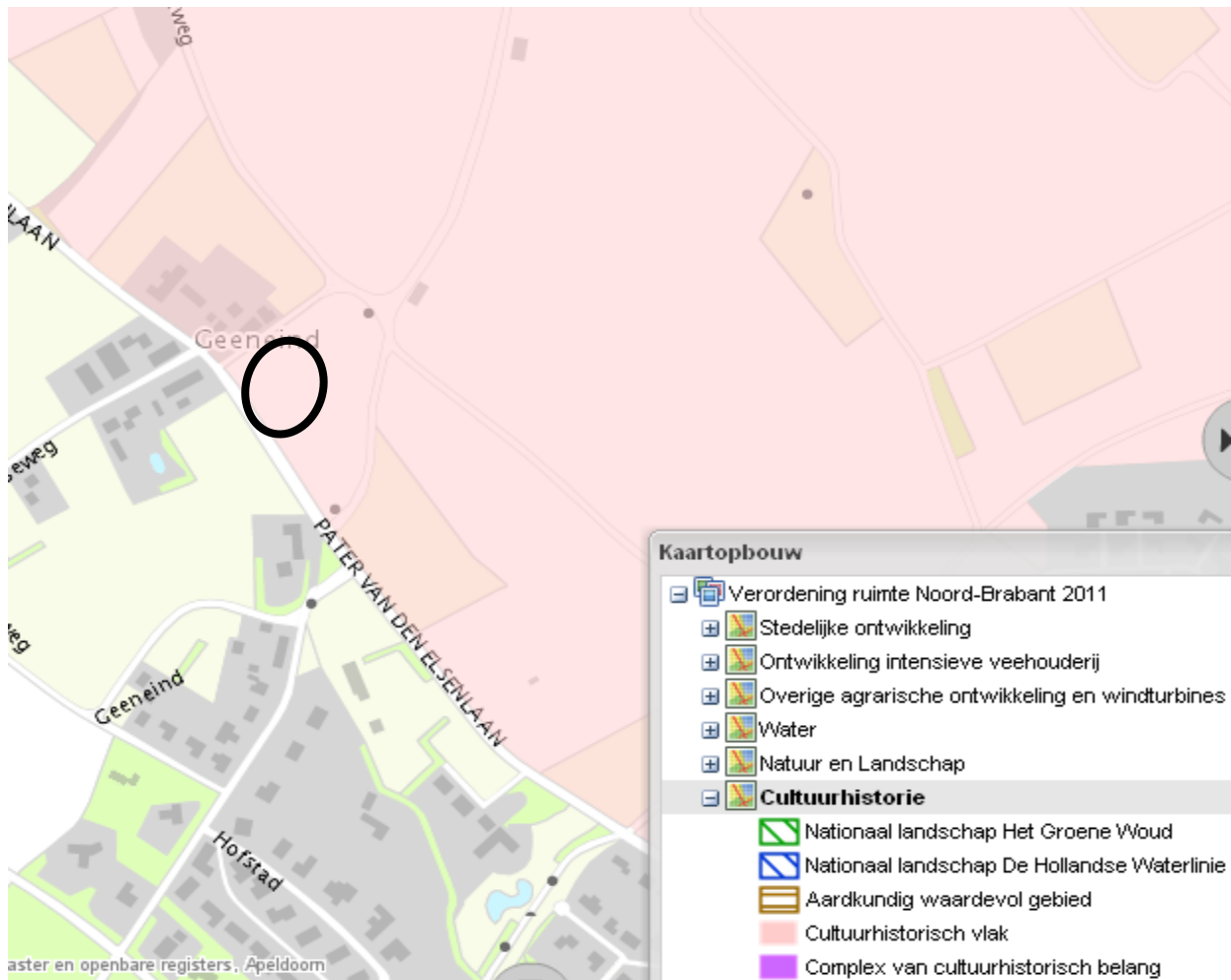
Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (januari 2011) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening Ruimte 2012. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

In de Verordening Ruimte zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied kent daarin de volgende aanduidingen:

- "Groenblauwe Mantel"
- "Cultuurhistorisch vlak"





Aangezien de woonboerderij met bijgebouwen wordt opgericht met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte-regeling dienen de hieraan gekoppelde regels te worden gelezen in samenhang met de aan voornoemde aanduidingen gekoppelde regels. De vereiste ruimte voor ruimte titel is gekocht via Landstein rentmeesters. Deze constructie is door de provincie reeds akkoord bevonden.

Ten aanzien van ruimte-voor-ruimte woningen is bepaald dat nieuwbouw hiervan mogelijk is in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Uit bovenstaande kaartbeelden blijkt dat de locatie gelegen is binnen de aanduiding "Groenblauwe mantel". De locatie maakt daarbinnen deel uit van het bebouwingscluster (bebouwingsconcentratie) Geeneind.

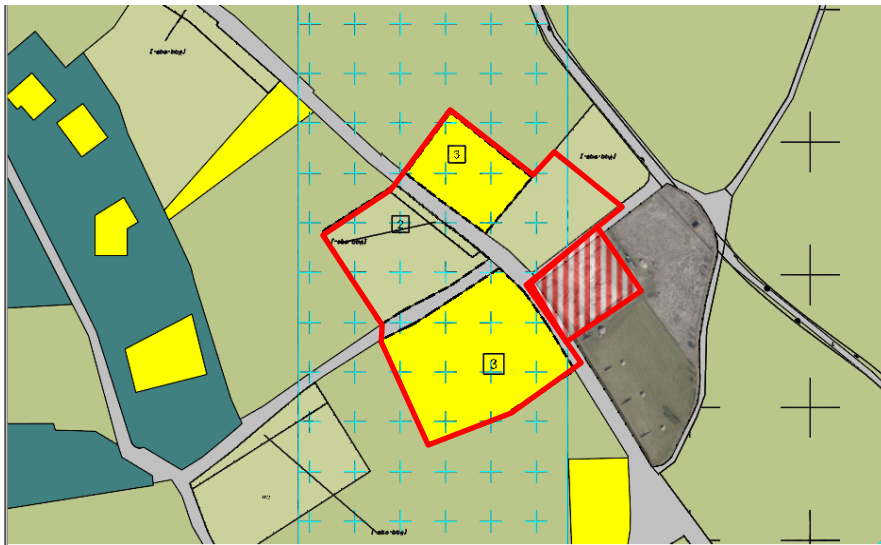
Vervolgens is bepaald dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat, die een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekeren.

Specifieke vermelding bij de landschappelijke inpassing betreft de ligging binnen een cultuurhistorisch vlak. Bestemmingsplannen die gelegen zijn binnen een cultuurhistorisch vlak, stellen regels mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Dit op basis van de omschrijving uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. In dit geval gaat het om het historische Akkercomplex Veerkampen.

Akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Aan de zuidzijde, op een kruising van zandpaden, de oude, middeleeuwse kerklocatie van Stiphout, waarvan nog de kerktoeren (ca. 1400) resteert. Deze toren is één van de weinige nog (min of meer) eenzaam in de akkers gelegen kerktoeren. De middeleeuwse kerk werd gesloopt in de 19e eeuw. Aan de zuidoostzijde is een deel van het oorspronkelijke akkercomplex bebouwd. Het gebied kent een samenhang met het landgoed Croy en met de beemdgronden (oude hooi- en weilanden) langs de Stiphoutse Loop.

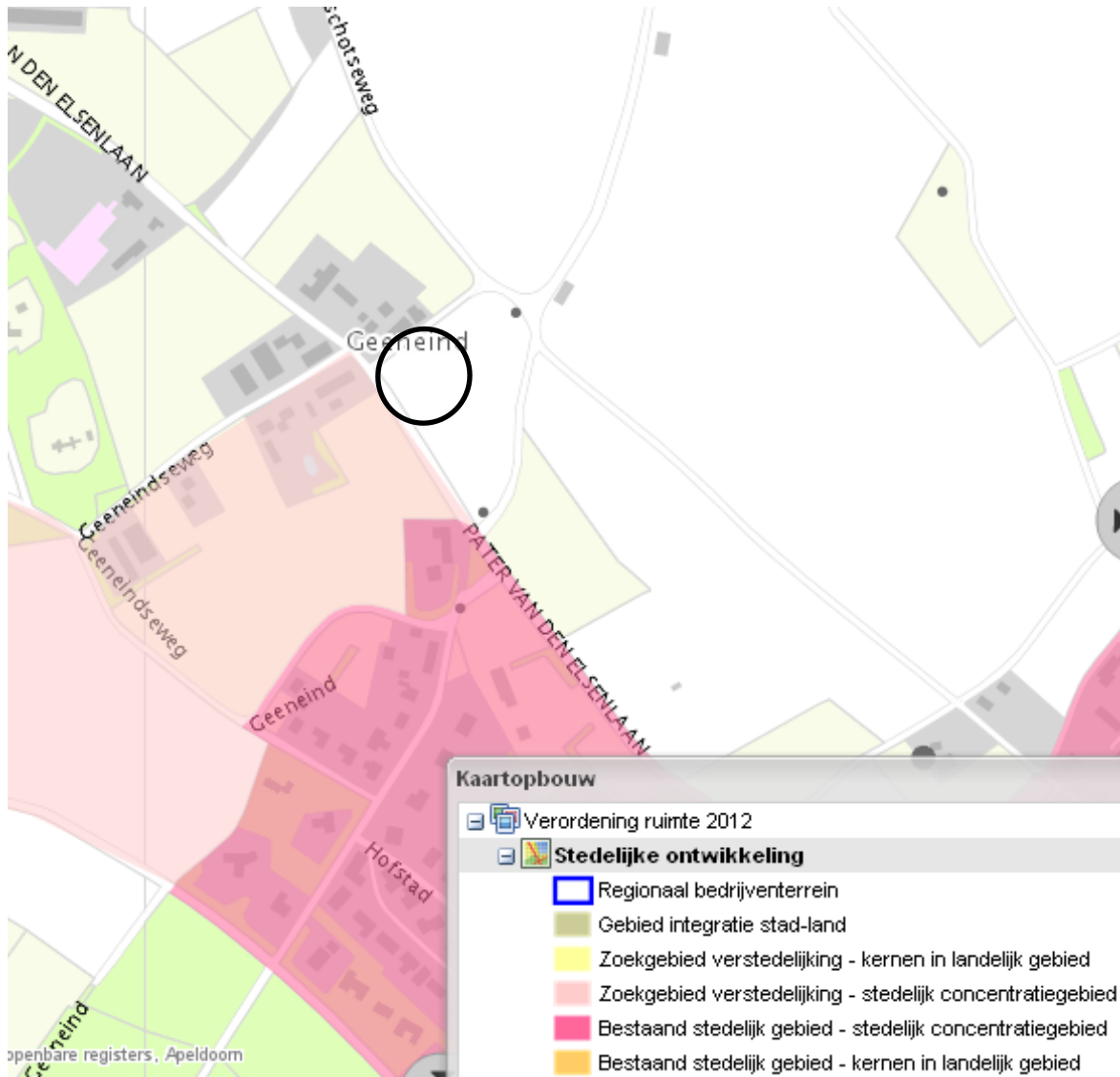
Tot slot is bepaald dat de nieuwe woning geen aanzet mag vormen voor stedelijke ontwikkeling. Hier is in de onderhavige situatie geen sprake van aangezien in de Structuurvisie Stiphout bepaald is dat tussen de bebouwde kom van Stiphout en het buurtschap Geeneind een buffer dient te blijven die voorkomt dat beide bebouwingsconcentratie op termijn aan elkaar groeien (uitbreiding is voorzien aan de zuidzijde van Stiphout). De bouw van een woonboerderij dient in dat kader als een definitieve afronding van het buurtschap Geeneind beschouwd te worden.

De realisatie van de woning met bijgebouwen leidt tot een afronding van het bebouwingscluster Geeneind, dat zich concentreert rondom het kruispunt Lieshoutseweg, Kruisschotseweg en Geeneindseweg. In drie oksels van dit kruispunt is reeds (woon-)bebouwing aanwezig. Bebouwing in de vierde oksel vervolmaakt dit 'cluster' en is geenszins een aanzet tot een verdere verstedelijking en/of het aaneengroeien van de dorpsrand Stiphout met het buurtschap Geeneind. De gewenste groene buffer blijft aldus in stand.



Bestemmingsplan Buitengebied Helmond 2011

- | | |
|---|--|
|  | <i>bebouwingscluster Geeneind in planologisch-juridische zin (i.c. omkadering bebouwbare deel bouwblokken o.b.v. bestemmingsplan Buitengebied Helmond)</i> |
|  | <i>compacte, duurzame afronding bebouwingscluster (i.c. middels toevoeging bouwblok voor wonen)</i> |



Het bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

3.2.2 Provinciaal Waterplan.

Het provinciaal waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. In het provinciaal waterplan worden de waterlichamen aangewezen, evenals de doelstelling voor deze waterlichamen. Voor oppervlaktewateren met speciale doelstellingen wordt onderscheidt gemaakt in de functies 'waternatuur', 'verweven', 'ecologische verbindingszone', 'scheepvaart' en 'zwemwater'. Het provinciaal waterplan fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

De belangrijkste onderwerpen uit het provinciaal waterplan worden hieronder kort aangestipt:

- de toestand van het oppervlakte- en grondwater blijkt nog niet aan de doelstellingen te voldoen. Blijvende aandacht voor verbetering van de waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding en inrichting van het watersystemen is nodig.
- voortzetting en uitvoering van bestaande afspraken staat centraal. Het accent ligt op het vinden van integrale oplossingen (werk-met-werk-maken).
- in bestemmingsplannen vindt verankering plaats van: gebieden voor hoogwaterbescherming, regionale waterbergingsgebieden, ruimte voor watersysteemherstel (beekherstel en aanleg

ecologische verbindingzones), natte natuurgebieden incl. beschermingszone, beschermingszone voor grondwaterwinningen

- voor verbetering van de waterkwaliteit staat de bronaanpak centraal. Is dit niet mogelijk of doelmatig, dan zijn effectgerichte maatregelen een terugvaloptie.
- waterbesparing gaat boven wateraanvoer bij watervragende functies
- waterschappen en gemeenten zijn samen verantwoordelijk voor het oplossen van wateroverlast in bebouwd gebied.
- het gebruik van grondwatervoorraden wordt gereserveerd voor menselijke consumptie.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Interimstructuurvisie Helmond 2015 / Structuurvisie Stiphout / Gebiedsvisie Croy

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. De projectlocatie is hierin een onderdeel van de wijk Stiphout.

De wijk Stiphout neemt in de ontwikkeling van de stad als geheel geen dominante plek in. Een belangrijke opgave uit de ISV is de totstandkoming van een Structuurvisie voor Stiphout. Daarin zal in ieder geval de afronding van het Masterplan Centrum en de aanleg van een tweede ontsluitingsweg voor Stiphout moeten zijn opgenomen.

Geconstateerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid voor de wijk Stiphout, als omschreven in de ISV



3.3.2 Structuurvisie Stiphout

In 2009 is de Structuurvisie Stiphout vastgesteld. Dit is een invulling van één van de majeure opgaven uit de ISV. Het plangebied is daarbinnen ingedeeld in het deelgebied Croy, dat als zodanig weer één van de belangrijke uitloopgebieden voor Stiphout vormt. Voor de visie op dit deelgebied wordt verwezen naar de visie “Gebiedsontwikkeling Croy” die de gemeenteraad in 2008 heeft vastgesteld.

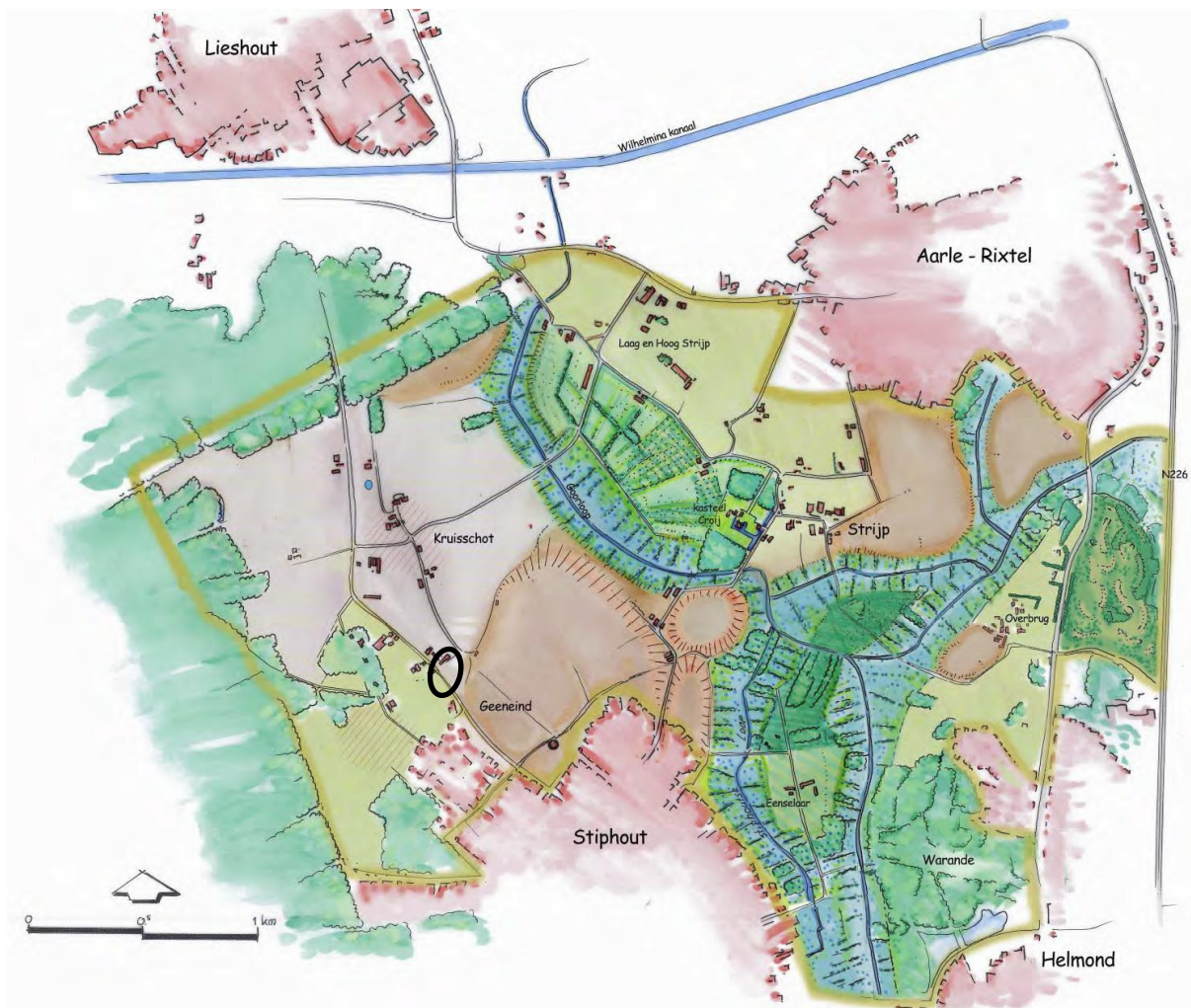
3.3.3 Gebiedsontwikkeling Croy

In 2008 heeft de gemeenteraad de visie Gebiedsontwikkeling Croy vastgesteld. In dit in samenwerking met (o.a.) de provincie en de gemeente Laarbeek tot stand gekomen beleidsdocument is enerzijds een visie op dit aantrekkelijke uitloopgebied opgenomen en anderzijds een uitvoeringsprogramma met daarin maatregelen die de bestaande kwaliteiten in het gebied zouden moeten versterken. Het proces van gebiedsontwikkeling heeft als doel om op lange termijn voldoende economische dragers in het Croy-gebied te houden, waarbij de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt en de functie van stedelijk uitloopgebied wordt ingevuld. Hiermee worden in feite alle doelen uit het reconstructieplan bereikt.

Het plangebied is in deze visie ingedeeld binnen de landschapseenheid Kruisschot. Naast economische invulling van het grondgebruik, dient hier ook de beeldbepalende bebouwing behouden en versterkt te worden. Dit is van belang voor de belevingswaarde van het gebied. Aanvullend hierop dienen de mogelijkheden bekeken te worden om cultuurhistorische en archeologische waarden te

herstellen of beter zichtbaar te maken. Daarom is het belangrijk randvoorwaarden te stellen aan de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de landschapseenheid Kruisschot:

- Nieuwe ontwikkelingen en initiatieven moeten kwaliteiten toevoegen, zowel op het gebied van natuur en landschap als op het vlak van architectuur in stedenbouwkundige zin.
- De cultuurhistorische en archeologische waarden moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt.
- Kruisschot moet landelijk blijven.



Afbeelding 5.1

Integrale gebiedsvisie Croy.

Indeling in deelgebieden:

Groene arcering: Eenselaar

Bruin: akkers

Blauw: beekdal

Groen bij kasteel: Kern landgoed

Geelgroen: Laag en Hoog Strijp,

Overbrug, Geeneind

Grijsbruin: Kruisschot

Groen met lijnen: Warande

Groen met gele bogen: huidig golf

Rode arcering: zoekgebieden

incidentele woningbouw

Zoals blijkt uit de kaart maakt het perceel hierin geen deel uit van de 'akkers' (i.c. akkercomplex Veerkampen), maar behoort het tot Kruisschot. In paragraaf 5.3.6 van de Gebiedsontwikkeling Croy wordt het perspectief geschetst voor deze landschapseenheid. In algemene zin zijn veel ontwikkelingen mogelijk binnen dit deelgebied, mits ze voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- a. Nieuwe ontwikkelingen en initiatieven moeten kwaliteiten toevoegen, zowel op het gebied van natuur en landschap als op het vlak van architectuur in stedenbouwkundige zin.
- b. De cultuurhistorische en archeologische waarden moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt.
- c. Kruisschot moet landelijk blijven.

Het initiatief voldoet aan deze randvoorwaarden. Met de plannen blijft het historische karakter van het gehucht Geeneind, in samenhang met het bolle akkergebied rond de Oude Toren, de Oude Toren zelf, het Kasteel Croy en het beekdal van de Goorloop, immers behouden. De historische belevingswaarde wordt mogelijk zelfs versterkt door de openbaar toegankelijke historische vakwerkboerderij op de wandelroute (kleinschalige educatieruimte, museum). Het is zelfs mogelijk om op bruikleenbasis de archeologische gegevens en vondsten in de educatieruimte tentoon te stellen. Een particulier initiatief met een dergelijke aandacht voor inpassing in de openbare ruimte en verrijking van lokale historie heeft een positieve uitstraling. Het landelijke karakter van het gebied Kruisschot blijft hierdoor behouden en wordt mogelijk zelfs versterkt.

3.3.4 Woonvisie 2007-2015

Realiseren woning

In het voorjaar van 2011 heeft de gemeente een analyse gemaakt van de huidige restcapaciteit Aan woningbouw.

Hieruit is gebleken dat ten opzichte van het in regionaal verband afgesproken woningbouwprogramma voor de periode tot 2020 de huidige restcapaciteit toereikend is om de woningbehoefte op te vangen. Dit heeft het college van BenW in juli 2011 doen besluiten geen nieuwe woningbouwcapaciteit meer te ontwikkelen tenzij sprake is van:

- Kleine projecten (max 2 woningen)
- **Ruimte voor ruimte woningen**
- Projecten conform bestemmingsplan
- Groot maatschappelijk en/of financieel belang

Dit betekent dat voor de uitwerking bestemmingsplan "Buitengebied - Kruisschotseweg (perceel 2775) vanuit team Wonen geen bezwaren zijn om de woning ter plaatse te realiseren.

GPR-gebouw

Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

Energie (EPC)

Milieu

Gezondheid

Toekomstwaarde

Gebruikskwaliteit (PKVW, Bezoek en Aanpasbaarheid)

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn een 7 voor Energie een 8,5 voor Gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige modules.

Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

3.3.5 Waterbeleid; Waterplan Helmond 2012 – 2015

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en

waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke items in het Waterplan zijn:

- Water en ruimtelijke ordening
- Water en ecologie
- Beleving van water
- Waterkwaliteit
- Stedelijk grondwater
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater)
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven.

Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant. Voor dit plan zijn vooral onderdelen van het waterketenbeheer relevant (hoe om te gaan met afvalwater en afvloeiend regenwater). In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

Het plan is in overeenstemming met de hierboven genoemde beleidsuitgangspunten.

3.3.6 Handhavingsbeleid

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In 2011 is de beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)' vastgesteld. Deze nota bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken zoals de beleidsvelden Bouwen, Openbare orde en veiligheid, Gebruik openbare ruimte, Wegen en verkeer en Milieu en Inrichtingen. Als uitwerking van de nota wordt jaarlijks een integraal handhavingsprogramma opgesteld. In dit handhavingsprogramma wordt in grote lijnen beschreven wat de gemeente Helmond op het gebied van handhaving gaat doen. Daarmee wordt tevens voldaan aan het Besluit omgevingsrecht dat ter uitvoering van de Wabo de inhoud van het handhavingsbeleid regelt. Het beleid bevat de handhavingsdoelen en geeft inzicht in de prioritering van handhavingszaken.

De gemeente Helmond wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.

4. MILIEU

4.1. Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als “hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook voor latere generaties optimaal kan worden benut”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Buitengebied- Kruisschotseweg (perceel 2775) te Helmond. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen binnen het te actualiseren bestemmingsplan:

- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder agrarische bedrijvigheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- duurzaamheid.

4.2. Advies noodzaak m.e.r.-(beoordelings)plicht

Het onderhavige plan valt niet onder de categorieën van plannen als bedoeld in artikel 7.2 van de wet Milieubeheer juncto het Besluit Milieueffectrapportage, met name de bijlagen C. en D. Het voorgaande betekent dat ten behoeve van het onderhavige plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Noch hoeft het gemeentebestuur een beoordeling als bedoeld in artikel 7.2 lid 1 van de Wet milieubeheer te doen.

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen).
- het gebruik van luchthavens.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. In dit toekomstige beleid staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Btev zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid worden meestal twee grootheden onderscheiden. Het betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van een persoon tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1 miljoen). Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor bestaande situaties geldt deze norm als richtwaarde.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Bedrijven

Risicovolle bedrijven (inrichtingen), waaronder inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zijn opgenomen in het landelijke Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) en in de Provinciale Risicokaart. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in en direct nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gelegen.

Transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

De spoorlijn Eindhoven - Venlo (deel van de Brabantroute) bevindt zich op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied valt niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsgebied van de spoorlijn. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor levert geen beperkingen op voor het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In Helmond zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg vastgesteld. Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Volgens het ontwerp Basisnet Weg is de Rijksweg A67 de dichtstbijzijnde hoofdweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De afstand tot deze weg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

De Zuid-Willemsvaart bevindt zich op ruime afstand van het plangebied. In het definitieve ontwerp Basisnet Water staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond waterwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In het definitieve ontwerp wordt de Zuid-Willemsvaart aangemerkt als een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand (weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen). Vervoer van gevaarlijke stoffen over water levert geen beperkingen op voor het plan.

Externe veiligheid ondergrondse gastransportleiding

Binnen het plangebied ligt de ondergrondse aardgastransportleiding Z-544-01. Een gedeelte van het gebied valt volledig binnen de 100%-letaliteitsafstand van deze gastransportleiding (weiland). De beoogde bebouwing bevindt zich binnen de 1%-letaliteitsafstand. Externe veiligheidsbeleid bij hogedruk aardgastransportleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Artikel 12 van het Bevb schrijft (beperkt) onderzoek naar het groepsrisico ter plaatse voor. Uit dit "Onderzoek aardgastransportleiding Z-544-01 ten behoeve van het ontwikkelingsplan "Buitengebied-Kruisschotseweg (perceel 2775) is naar voren gekomen dat de hoogte van het groepsrisico ter plaatse ver onder de zogenaamde oriënterende waarde blijft en niet significant zal toenemen, omdat er slechts één nieuwe woning wordt gebouwd.

Rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt verder een belemmerende strook van 4-5 meter (afhankelijk van de diameter en de druk) waarbinnen zich geen objecten mogen bevinden.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Het advies van de Veiligheidsregio is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De Veiligheidsregio beveelt kansreducerende (brongerichte) en effectreducerende (effectgerichte)

maatregelen aan. Burgemeester en wethouders van Helmond zijn voornemens om deze maatregelen, waar mogelijk, in het kader van de omgevingsvergunning op te leggen.

Aanvaarden restrisico

Ondanks het feit dat de externe veiligheid met betrekking tot het beoogd plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en niettegenstaande de te treffen maatregelen in het kader van de omgevingsvergunning, kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad van Helmond dit restrisico met betrekking tot de externe veiligheid aanvaard.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

Vliegverkeer

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burgervliegveld Eindhoven Airport.

4.4. Geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben. Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden gehouden

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied valt binnen de 250 meter brede zones van de Lieshoutseweg, de Kruisschotseweg (zandweg), de Geeneindseweg (zandweg), de Eggenweg (zandpad) en de Hoge Akkerweg (zandweg). Alle deze wegen zijn gelegen binnen een 60km/uur-zone. Van deze wegen is de Lieshoutseweg het meest van belang:

- Het nabij gelegen Geeneind is een 30 km/uur weg en heeft derhalve geen zone, waardoor het voor wat toetsing aan de Wet geluidhinder betreft, buiten beschouwing kan worden gelaten.
- De geluidbelasting vanwege de Kruisschotseweg, de Eggenweg, de Hoge Akkerweg en de Geeneindseweg is niet relevant omdat de deze wegen (onverharde wegen) uitsluitend een agrarische vervoersfunctie hebben.

Naar de geluidbelasting vanwege de Lieshoutseweg is onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de deze weg niet wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer te reduceren zijn derhalve niet noodzakelijk en er hoeven geen hogere waarden voor de geluidbelasting te worden vastgesteld.

Tenslotte worden in het kader van het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de vereiste maximale binnenwaarde in de woning. In deze situatie kan worden volstaan met de minimaal volgens het Bouwbesluit vereiste gevelwering van 20 dB.

Spoorweglawaaai

Het plangebied valt niet binnen de zone van een spoorweg.

Industrielawaaai

Het plangebied valt niet binnen de zone van een industrieterrein.

4.5. Luchtkwaliteit Algemeen

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

In 2006 is door de gemeente Helmond een luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert boven op de luchtverontreiniging die al op de achtergrond aanwezig is.

Wegverkeer

Uit het Luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond blijkt dat in de huidige situatie binnen het plangebied geen overschrijdingen plaatsvinden van de normwaarden voor koolmonoxide, stikstofdioxide, zwaveldioxide, benzeen, lood en fijn stof. Alleen bij de ontwikkeling van plannen die veel verkeersbewegingen (ook op bestaande wegen) kunnen veroorzaken zal een afzonderlijk onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer noodzakelijk zijn. Een dergelijke situatie doet zich in het onderhavige plan niet voor.

Industrie

Emissies van bedrijven naar de lucht worden in het kader van vergunningverlening en handhaving getoetst aan de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR). Geuremissies van industriële bronnen worden getoetst aan de bestaande normstelling in de verleende vergunningen. In het landelijk geurbeleid is bepaald dat door het bevoegd gezag een acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld. Hierdoor kan rekening worden gehouden met de beleving van geur (z.g. geurbelevingswaarden). In de omgeving van het plangebied zijn geen industrieën gelegen wier geuremissie van invloed kan zijn op het plan.

Niet in betekenende mate

Het plan beoogt een nieuwe woning met enige bijgebouwen mogelijk te maken. Daarop is artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van toepassing. In samenhang met het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling Luchtkwaliteit brengt dit artikel het volgende met zich mee. Bij het nemen van het besluit inzake het onderhavige plan draagt het gemeentebestuur niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om stikstof en kleine zwevende deeltjes (fijn stof). Het plan is daarom in overeenstemming met de zojuist genoemde regelgeving.

Geurhinder agrarische bedrijven

Een agrarisch bedrijf heeft een geurcontour, die sinds 1 januari 2007 wordt bepaald op basis van de "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv). De gemeente Helmond heeft voor agrarische bedrijven specifiek geurbeleid en een daarbij behorende verordening ontwikkeld, waarbij naast de geuremissie per bedrijf, ook de totale cumulatieve geuremissie ter plaatse van woningen is betrokken. Uit de Gebiedsvisie van de gemeente Helmond blijkt dat de geurbelasting in het plangebied van dien aard is dat het als een redelijk goed leefklimaat kan worden beschouwd.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel. De wet Milieubeheer stelt algemene regels voor groepen bedrijvigheid door middel van Algemene maatregelen van bestuur (AMvB's). Daarbij dient in ieder geval het Besluit algemene regels milieubeheer, (BARIM) te worden genoemd. Bij zwaardere of potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven worden de regels via maatwerk (vergunningen) geëffectueerd. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen. De mogelijke hinder van bedrijven manifesteert zich vooral in de vorm van geluidsoverlast, lucht(geur)verontreiniging en externe veiligheid. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn een tweetal paardenhouderijen gelegen. Beide zijn meldingsplichtig in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer. Voor deze bedrijven geldt een vaste stankcirkel van 50 meter (voor woningen in het buitengebied). De geplande woning wordt buiten deze stankcirkels gebouwd.

Aan de Geeneindseweg 6 is een varkenshouderij gelegen. De afstand van de stallen tot het plangebied bedraagt ca. 240 meter. Gelet op deze afstand en de vigerende vergunning voor dit bedrijf, is geen invloed op het plangebied te verwachten. Gelet op de in de onmiddellijke omgeving al aanwezige woningen staat het zojuist genoemde bedrijf niet in de weg aan de realisering van het plan, noch levert het plan belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van de varkenshouderij.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de oprichting van een nieuw bedrijf.

4.7. Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend, gemeente Helmond, sectie L, perceel 2775 is voor zover bekend geen bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de Kruisschotseweg is in 2009 een indicatief onderzoek verricht om te bepalen of de weg in het verleden verhard is (geweest) met zogenaamde "Budelse sintels". Uit het onderzoek is gebleken dat in de grond sterke verontreinigingen met een of meer zware metalen aanwezig zijn. Geconcludeerd is dat ter plaatse van de Kruisschotseweg in het verleden sintels zijn toegepast en dat nader onderzoek naar de sterke verontreinigingen met zware metalen moet worden verricht.

Bij een bestemmingswijziging of bouwaanvraag dient een bodemonderzoek te worden aangeleverd om te bepalen of de locatie geschikt is voor de nieuwe bestemming, of eventuele verontreinigingen een belemmering vormen voor de nieuwe bestemming en of de nieuwe bestemming een belemmering vormt voor een eventuele sanering van verontreinigingen. In het kader van een te verlenen omgevingsvergunning zal bodemonderzoek conform de NEN5740 moeten worden verricht waarbij voor goed onderzoek eerst een vooronderzoek conform de NEN5725 dient te worden verricht. De resultaten van het onderzoek dienen samen met de aanvraag om omgevingsvergunning te worden ingediend. Deze resultaten mogen niet ouder zijn dan 5 jaar.

4.8. Duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. De nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen. Dit kan onder andere bij nieuwbouw direct invloed hebben op onder andere materiaalkeuze en energieverbruik. In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waaraan wordt getoetst in het kader van het verlenen van een bouwvergunning.

De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden van bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen en het toepassen van duurzame materialen. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

- **Energiebesparing:**
Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- **Duurzame energie:**
De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.
- **Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen:**
De energie die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

5. OVERIGE SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

5.1.1 Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

5.1.2 Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater:

In het plangebied zelf is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een bermsloot langs de Lieshoutseweg. De bermsloot is een leggerwatergang van waterschap Aa en Maas en verzorgt de afvoer van onder andere de riooloverstort aan de Geeneind.

Grondwater:

Er is weinig informatie over de grondwatersituatie in het gebied. Aangenomen mag worden dat het oppervlaktewaterpeil de grondwaterstand mede zal bepalen.

Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. Op de oude bodemkaarten (1972) staat dit gebied gekarteerd met grondwatertrappen VI, VII en VIII. De verwachting is dat de gewenste ontwateringsdiepte wordt gehaald.

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceelseigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015'.

De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

Het plangebied is ca. 1,57 ha groot en geheel onverhard.

In het kader van dit plan zullen er een aantal gebouwen gebouwd worden. Het nieuwe verharde oppervlak is 440 m². In het gebied ligt drukriolering.

5.1.3 Toepassing waterbeleid op het plangebied

De toename van het verhard oppervlak is 440 m². Bij een neerslaggebeurtenis van T=10+10% levert dit een bergingsbehoefte op van 22 m³.

In het gebied ligt alleen een drukrioolstelsel. Afvoer van regenwater via het drukrioolstelsel is niet toegestaan. Er wordt geen waterbergingsopgave opgenomen in de waterboekhouding.

Voor afvoer van regenwater op de berm sloten moet toestemming aan waterschap Aa en Maas worden gevraagd. De verwachting is dat dit alleen gehonoreerd zal worden als er op eigen terrein voldoende berging aangelegd wordt. Dit is ter beoordeling aan het waterschap.

Alle ingrepen in het watersysteem (graven, dempen, verleggen van watergangen, lozen en onttrekking van water) zijn vergunning- of ontheffingsplichtig op grond van de Waterwet.

Bouwmaterialen:

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

Aanleiding

In september 2010 is bij de afdeling Kunst en Cultuur van de gemeente Helmond, door dhr. J. van den Bosch, een aantal archeologische vondsten gemeld van het perceel Kruisschotseweg perceel 2775 te Helmond. Het betreft een compleet pijpenaardje van de H. Johannes de Evangelist, enkele spinsteentjes en diverse scherven van aardewerken potten. De vondsten dateren uit de vijftiende of begin zestiende eeuw. De vondsten bewijzen dat in de bodem nog waardevolle archeologische gegevens bewaard zijn gebleven. In het kader van Ruimte voor Ruimte kan op het perceel een nieuwe woning worden gerealiseerd. Met deze nieuwbouwplannen dreigt de ondergrond aangetast en beschadigd te raken.

Historische context

Het perceel van initiatiefnemer ligt op de hoek waar de Kruisschotseweg aansluit aan de Lieshoutseweg. Op het perceel stonden, volgens het kadastrale minuut uit omstreeks 1830, verschillende gebouwen en bijgebouwen. Het gaat om twee boerderijen, een schuur en twee kleinere bijgebouwen (erf) (nrs 234 en 237), tuin (nr 235), weilanden (nr. 236) en bouwland (nrs 232 en 233) (kadastrale legger 1830, Gemeente Stiphout, Sectie A, Croy, www.watwaswaar.nl). In de naaste omgeving staan nog enkele historische boerderijen, die samen met de verdwenen bebouwing op dit perceel onderdeel uitmaakten van het gehucht Cleeneijndt of (later) Geeneind. Het gehucht wordt in historische documenten genoemd vanaf de vijftiende eeuw. Het perceel ligt op circa 500 meter afstand ten noordwesten van de Oude Toren van Stiphout (Terrein van Archeologische Waarde (TAW) 77). Deze toren is het eenzame restant van een laatmiddeleeuwse kerk die destijds centraal in een nederzetting uit de vroege en volle middeleeuwen was gebouwd. Toen de bouwput van de scouting blokhut in 1987 werd uitgegraven zijn sporen van bewoning uit de prehistorie, vroege en volle middeleeuwen aangetroffen. De akkergebieden rond de oude toren behoren tot een gebied met hoge Archeologische Waarden (TAW 90). Hier worden archeologische sporen verwacht van bebouwing uit de prehistorie, vroege en volle middeleeuwen. In december 2010 is in het gebied rond Croy en de Goorloop door het IVN-Laarbeek in samenwerking met de gemeente Helmond een wandelroute uitgezet door dit gebied met historische waarden. De bolle akkers, de Oude Toren van Stiphout, het Kasteel Croy (circa 1400 meter noordoost), het beekdal van de Goorloop en het gehucht Geeneind vormen een historische beleving van het landschap en maken deel uit van deze boeiende 'bolle akker route'. De wandeling voert naast het perceel aan de Kruisschotseweg perceel 2775.

Archeologisch onderzoek

Aangezien het perceel niet op de archeologische waardenkaart van de gemeente Helmond ligt (beleidsplan Archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012) is door de gemeentelijk archeoloog aan de Archeologische Vereniging Kempen- en Peelland (AVKP, Afdeling 23 van de Archeologische Werkgemeenschap Nederland) verzocht het perceel archeologisch te onderzoeken, met het doel de precieze ligging van de verdwenen gebouwen op te tekenen. Voor dit archeologisch onderzoek is bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in Amersfoort toestemming gevraagd. Deze toestemming is op 2 november 2010 verleend door drs. F. Brounen van de RCE. De vondsten en documentatie zijn met toestemming van dr. M. Meffert (Provinciaal Archeoloog van Noord-Brabant, brief van 9 november 2010) opgeslagen in het depot voor bodemvondsten van het Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond (ACEH), gevestigd aan de Deken van Somerenstraat 6, 5611 KX Eindhoven.

Tijdens het archeologisch onderzoek in februari en maart 2011 zijn door vrijwilligers van de AVKP onder andere de bakstenen funderingsresten, poeren en paalgaten aangetroffen van verschillende gebouwen en bijgebouwen, een waterput en een waterloop. Deze sporen geven gedetailleerde informatie over de oorspronkelijke bebouwing en het gebruik van de percelen. De veldgegevens zijn opgetekend en de meetpunten zijn kadastraal vastgelegd door landmeters van de gemeente Helmond, afdeling Grondzaken, team Geoinformatie. De opgegraven informatie wordt momenteel verwerkt tot een rapport.

Bouwplannen

Met de archeologische informatie over de oorspronkelijke bebouwing op het perceel kan de initiatiefnemer de ligging van de geplande nieuwbouw exact plaatsen op de locatie van vroegere bebouwing. Met de nieuwbouwplannen wordt de historische uitstraling van het gehucht Geeneind versterkt met:

1. Een historische vakwerkboerderij met gebinten, lemen wanden en rieten kap.
2. Een boerderij als Kruisschotseweg 2 met woonbestemming, streekeigen volgens de gebiedsontwikkeling Croy, voor het gehucht Geeneind.
3. Hooisluur - stal.
4. Een bakhuis.
5. Een klassiek boerenerv met erfbeplanting, vlaskuilen en boerderijdieren (waaronder lakenvelden).

In de historische vakwerkboerderij wordt een kleinschalige educatieruimte-museum vlasboerderij toegestaan. De initiatiefnemer heeft de bedoeling op het Geeneind met historiserende nieuwbouw de oude landschapsstructuur te herstellen en te versterken. Daarmee sluit het plan aan bij de omgeving met een cultuurhistorische waarde met landschappelijke inpassing.

Vanwege een beperking van een hindercontour van 50 meter vanaf een paardenhouderij aan de Kruisschotseweg 8 is de initiatiefnemer genooddaakt om de boerderij met woonbestemming verder op het erf te plaatsen dan de oorspronkelijke bebouwing uit de negentiende eeuw.

Conclusie

Met de plannen blijft het historische karakter van het gehucht Geeneind, in samenhang met het bolle akkergebied rond de Oude Toren, de Oude Toren zelf, het Kasteel Croy en het beekdal van de Goorloop, behouden. De historische belevingswaarde wordt mogelijk zelfs versterkt door de openbaar toegankelijke historische vakwerkboerderij op de wandelroute (kleinschalige educatieruimte, museum). Het is zelfs mogelijk om op bruikleenbasis de archeologische gegevens en vondsten in de educatieruimte tentoon te stellen. Een particulier initiatief met een dergelijke aandacht voor inpassing in de openbare ruimte en verrijking van lokale historie heeft een positieve uitstraling.

5.3. Flora en fauna

Voor dit perceel is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy maart 2012). Uit dit onderzoek is gebleken dat in de omgeving van het perceel aan de Lieshoutseweg locaties liggen die zijn beschermd in de EHS en in het landschapsplan van het beekherstel Goorloop.

Er zijn bij het onderzoek geen bedreigde dieren of planten aan getroffen. Ook uit oudere gegevens blijkt niet dat deze op het perceel voorkomen.

De te verwachten soorten zijn algemeen in Nederland.

Het landschap biedt een geschikte habitat voor vleermuizen en mogelijk de steenuil. Deze soorten zullen door de ontwikkeling van het plan, mogelijk juist voordeel hebben bij de uitvoering van het voorliggend plan van beperkte bebouwing en een landschappelijke tuin.

5.4. Natuur en landschap

Het perceel aan de Lieshoutseweg is gelegen in het open landschap ten noorden van Stiphout. Het open landschap maakt onderdeel uit van het landschap rond kasteel 't Croy. Het is een landschap dat is ontstaan door kleine beekjes en laagte en hogere gronden.

De Lieshoutseweg is gelegen op de overgang van hogere [droge] gronden en de lager gelegen [natte] gronden. Aan de zijden van het open landschap grenst het perceel aan de Kruisschotseweg, een zandweg.

In het huidige landschap zijn de hogere gronden bebost, onder andere de Molenheide en de lagere gronden zijn in gebruik als grasland of akkerbouw.

Oudere wegen, zoals de Lieshoutseweg zijn beplant met eiken. De zandwegen in het open landschap zijn daarin tegen niet beplant. Een enkele boom kan een oude perceelsgrens markeren

Het perceel is direct gelegen aan de Lieshoutseweg en vormt de overgang naar de lagere, natte, gronden.

5.5. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het plangebied wordt door de voorgestane uitbreiding en bestemmingen in dit plan voor het verkeer niet veranderd:

- Het onderhavige perceel ontsluit op de Kruisschotseweg, welke weer aansluit op de Lieshoutseweg. De Lieshoutseweg is een erftoegangsweg die een verbinding vormt tussen Stiphout en Aarle-Rixtel/Lieshout.
- Voor het langzaam verkeer zijn in de omgeving geen specifieke voorzieningen aanwezig. Het fietsverkeer maakt gewoon gebruik van de omliggende wegenstructuur.
- Het plangebied wordt op niet ontsloten door het reguliere openbaar vervoer. In de Gemeente Helmond is het verder voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van de Taxibus. Dit is een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen van deur tot deur kunnen reizen.

Parkeren

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet binnen dit bestemmingsplan worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in de "beleidsregel parkeernormen Helmond 2007". Voor de woning betekent dit dat 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Voor een cultuurhistorische educatiecentrum/museum geldt een parkeernorm van 1 ppl per 100 m² bvo. De oppervlakte bedraagt maximaal 200 m², dit betekent 2 parkeerplaatsen.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer anterior een exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro, afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

In het plan wordt maximaal gestreefd om de historische situatie weer terug te brengen, zowel in het landschap als in de bebouwingstypologie en structuur.

De nieuwe bebouwing in authentieke stijl zal aansluiten bij de bestaande bebouwingsclusters. De in en rondom het gebied vanuit het verleden veelal in tact gebleven groenstructuur zal in de nieuwe situatie ongeroerd worden gelaten en op onderdelen worden versterkt middels een landschappelijke inpassing in zijn waardevolle agrarische open omgeving, een en ander zoals in het inrichtingsplan is aangegeven.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

Middels het bestemmingsplan 'Buitengebied-Kruisschotseweg (perceel 2775)' wordt het ontwikkelen en realiseren van een ruimte voor ruimte woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt.

7.2. Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008.

7.3. Toelichting bestemmingen

Bij de begrippen (artikel 1) worden de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 wordt een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen.

In artikel 3 zijn de regels voor de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap" opgenomen. Voor deze bestemming is aangesloten bij de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Helmond. In artikel 4 is de bestemming "Wonen" opgenomen bestaande uit de bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruiksregels en regels om af te wijken van het gebruik. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van één woning met bijgebouwen. Binnen het bijbouwvlak bestaat de mogelijkheid om een kleinschalig cultuurhistorisch educatiecentrum te vestigen. Alle benodigde parkeerplaatsen moeten binnen het bestemmingsvlak voor wonen worden gerealiseerd. Aan huis gebonden beroepen zijn onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. In artikel 5 is de dubbelbestemming Leiding-Gas opgenomen ter bescherming van de gasleiding.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels voor de bescherming van het straatpad en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 staan het overgangsrecht zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de slotregel.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 25 januari 2012 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening. Daarin is medegedeeld dat er op dit moment geen zienswijzen kunnen worden ingediend en dat er geen gebruik wordt gemaakt van een onafhankelijke instantie om hierover advies uit te brengen

8.2. Resultaten wettelijk overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro naar het Waterschap, de Provincie Noord-Brabant, de Gasunie en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost toegestuurd voor advies. Een aantal instanties heeft inhoudelijk gereageerd. Onderstaand de opmerkingen van deze instanties en de reactie van de gemeente hierop.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap heeft een aantal opmerkingen op het bestemmingsplan:

- verzocht om de leggerwaterloop langs de Lieshoutseweg te bestemmen als water en om de onderhoudsstrook aan te duiden als vrijwaringszone-watergang en deze in de regels te beschermen;
- verzocht wordt om bij de berekening van de bergingsbehoefte uit te gaan van het totaal te verharden oppervlak. Om naast de bebouwing eveneens rekening te houden met (erf)verhardingen;
- voor het berekenen van de bergingsbehoefte wordt verzocht te rekenen met $T=10$ (+10%). De bergingsbehoefte is dan groter dan bij de berekening op basis van $T=25$;
- daarnaast wordt verzocht contact met het Waterschap op te nemen bij het doen van ingrepen in het watersysteem.

Reactie gemeente

- In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied Helmond waarin de omliggende percelen inclusief dezelfde leggerwaterloop zijn gelegen, krijgt deze leggerwaterloop niet de bestemming Water. Waterlopen zijn mogelijk binnen de bestemming Wonen en Agrarisch met waarden - Landschap. De Keur van het Waterschap biedt voldoende bescherming en mogelijkheden voor het doen van onderhoud aan deze leggerwaterloop.
- De gemeente rekent voor dit soort plannen altijd met de m2 bebouwd oppervlak. Een bestemmingsplan geeft geen regels over al dan niet toegestane erfverharding, dat ook niet allemaal afvoerend verhard oppervlak is. In dit plan wordt het regenwater bovendien niet op het drukriool afgevoerd en verwerkt de initiatiefnemer het op een andere manier.
- De berekening is aangepast naar $T+10$ (+10%).
- Dit is voor de initiatiefnemer bedoeld.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft de volgende opmerkingen op het bestemmingsplan:

- Het perceel maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch vlak Akkercomplex Veerkampen. Deze ontwikkeling strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van dit gebied.
- De ruimtelijke ontwikkeling vindt niet binnen, maar buiten het buurtschap plaats. Er is sprake van een uitbreiding van de bebouwingsconcentratie.
- Er moeten bewijsstukken worden overlegd dat een bouwtitel is gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
- De toegestane bebouwing moet in redelijke verhouding staan tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering moet groter zijn dan één bouwtitel.
- Is Wonen wel de juiste bestemming gezien de vestiging van een cultuurhistorisch educatiecentrum met daaraan ondergeschikt horeca en detailhandel in de bijgebouwen. Deze laatste activiteiten zijn niet-agrarisch en daarop is art. 2.2 van de Verordening van toepassing, kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft tweemaal overleg met de provincie plaatsgevonden. Het plan is zodanig aangepast dat er een ruimte voor ruimte woning met een inhoud van 1000 m³ gebouwd mag worden en 200 m² aan bijgebouwen. Horeca is niet meer toegestaan. Een cultuurhistorisch educatiecentrum blijft toegestaan binnen de maximaal toegestane m² aan bijgebouwen. Het aangepaste plan is naar de provincie toegestuurd en de provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het aangepaste plan, waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in art. 11.2 en 11.3 van de Verordening Ruimte 2012.

Gasunie

De Gasunie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan hun eisen en geen nadelige gevolgen met zich meebrengt.

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

De Veiligheidsregio beveelt kansreducerende (brongerichte) en effectreducerende (effectgerichte) maatregelen aan. Burgemeester en wethouders van Helmond zijn voornemens om deze maatregelen, waar mogelijk, in het kader van de omgevingsvergunning op te leggen.

8.3. Procedure ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 18 januari 2013 gepubliceerd en heeft met ingang van 22 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.