

Bestemmingsplan

" Buitengebied Helmond - Aarle-Rixtelseweg ong."

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

- 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Aarle-Rixtelseweg ong. Helmond – Tritium Advies, rapportnummer: 1802/063/SH-01
- 2: Verkennend bodemonderzoek Aarle-Rixtelseweg ong. Helmond – Lankelma Geotechniek Zuid B.V. projectnummer: 1800454
- 3: Ecologische Quicksan - Herontwikkeling perceel aan de Aarle-Rixtelseweg te Helmond. Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek
- 4: Certificaat bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Regels

Bijlagen:

- 1: Tabel omgevingsvergunning aanlegactiviteit
- 2: Beplantingsplan

Verbeelding

NL.IMRO.0794.0000BP180107-3000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 7 juni 2018

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 7 november 2018

Ter inzage d.d. : 8 november 2018

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 22 september 2020

Publicatie d.d. : 8 oktober 2020

Ter inzage d.d. : 9 oktober 2020

Beroepstermijn m.i.v. : 12 oktober 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied Helmond - Aarle-Rixtelseweg ong.
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	7
1.2	Situering en planherziening.....	7
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	9
1.4	Opzet plantoelichting.....	9
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN BEOOGDE SITUATIE	10
2.1	Ligging in groter verband.....	10
2.1.1	Ondergrond.....	10
2.1.2	Historische ontwikkeling.....	11
2.1.3	Ruimtelijke context.....	12
2.1.4	Bestaande situatie projectlocatie.....	13
2.2	Beoogde situatie.....	14
2.2.1	Inleiding.....	14
2.2.2	Inpassing in stedenbouwkundige context.....	14
2.2.3	Landschappelijke inpassing.....	15
2.2.4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	17
2.2.5	Beoogde planologische situatie.....	19
2.2.6	Ontsluiting en parkeren.....	19
3.	BELEIDSKADER.....	21
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	21
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	21
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking.....	21
3.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	22
3.3	Provinciaal beleid.....	22
3.3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	22
3.3.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	23
3.4	Gemeentelijk beleid.....	28
3.4.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'.....	28
3.4.2	Structuurvisie Helmond 2030.....	29
3.4.3	Waterplan Helmond 2012-2015.....	30
3.4.4	Handhavingsbeleid.....	31
4.	MILIEUASPECTEN	33
4.1	Inleiding.....	33
4.2	M.E.R. beoordeling.....	33
4.3	Externe veiligheid.....	34
4.3.1	Inleiding.....	34
4.3.2	Bedrijven.....	34
4.3.3	Transport.....	34
4.4	Geluidhinder.....	35
4.5	Luchtkwaliteit.....	36

VASTGESTELD

4.6	Geur	36
4.6.1	Inleiding	36
4.6.2	Geurverordening gemeente Helmond.....	37
4.6.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	38
4.7	Bedrijven en milieuzonering	38
4.8	Bodemkwaliteit.....	38
4.9	Gewasbeschermingsmiddelen	39
5.	SECTORALE ASPECTEN	42
5.1	Waterhuishouding.....	42
5.1.1	Inleiding	42
5.1.2	Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie	42
5.1.3	Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021).....	42
5.1.4	Principes waterschap Aa en Maas.....	43
5.1.5	Relevant beleid	43
5.1.6	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.....	44
5.1.7	Waterplan Helmond 2012-2015/2018	45
5.1.8	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	45
5.1.9	Waterhuishouding huidige situatie	47
5.1.10	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	47
5.1.11	Afvalwater	47
5.1.12	Toepassing waterbeleid op het plangebied	47
5.2	Flora en Fauna	48
5.2.1	Inleiding	48
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	48
5.2.3	Soortenbescherming.....	49
5.3	Archeologie	50
5.3.1	Inleiding	50
5.3.2	Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012.....	50
5.4	Cultuurhistorie.....	50
5.5	Wonen	51
5.5.1	Wonen en duurzaamheid.....	51
5.5.2	GPR-gebouw	52
5.6	Verkeer en parkeren	52
6.	HAALBAARHEID	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.3	Ecologische uitvoerbaarheid	53
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	54
7.1	Inleiding	54
7.2	Algemene toelichting verbeelding.....	54
7.3	Algemene toelichting regels	54

7.4	Toelichting bestemmingen.....	55
7.4.1	Wonen	55
7.4.2	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog	55
8.	PROCEDURE.....	56
8.1	Inspraakprocedure.....	56
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	56
8.3	Procedure	56

BIJLAGEN:

- 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Aarle-Rixtelseweg ong. Helmond – Tritium
Advies, rapportnummer: 1802/063/SH-01
- 2: Verkennend bodemonderzoek Aarle-Rixtelseweg ong. Helmond – Lankelma Geotechniek
Zuid B.V. projectnummer: 1800454
- 3: Ecologische Quicksan - Herontwikkeling perceel aan de Aarle-Rixtelseweg te Helmond.
Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek
- 4: Certificaat bouwtitel Ruimte voor Ruimte
- 5: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Aarle-Rixtelseweg ongenummerd (ong.) te Helmond. Het plangebied is gelegen ten noorden van Aarle-Rixtelseweg 67, in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Helmond. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' en is thans onbebouwd en in gebruik als grasland. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied om te zetten naar woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Per brief d.d. 7 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Aarle-Rixtelseweg ong. te Helmond.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse herzien. Hiervoor dient initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

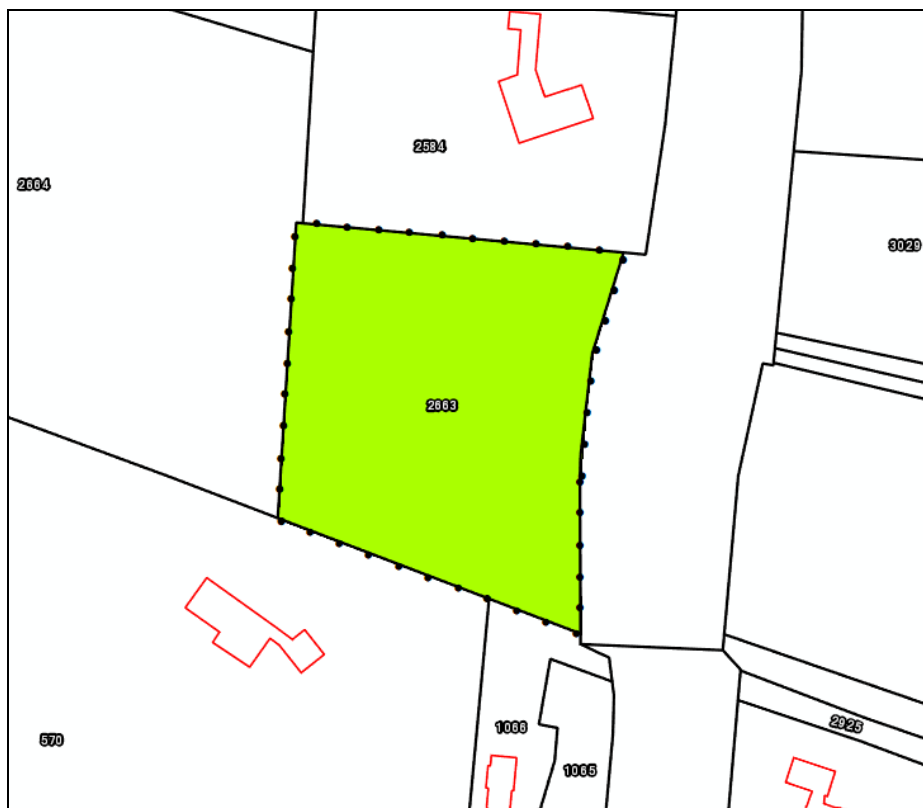
1.2 Situering en planherziening

Het plangebied is gelegen aan Aarle-Rixtelseweg ong., ten noorden van nummer 67, ten noorden van de kern Helmond, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. De directe omgeving van het perceel aan Aarle-Rixtelseweg ong. is bij uitstek te kenmerken als een kernrandzone. De Aarle-Rixtelseweg verbindt de kern Helmond met de kern Aarle-Rixtel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie L, nummer 2663, het perceel kent een oppervlakte van circa 4.525 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied. Het plangebied voor herontwikkeling is hierbij omkaderd en groen gearceerd.

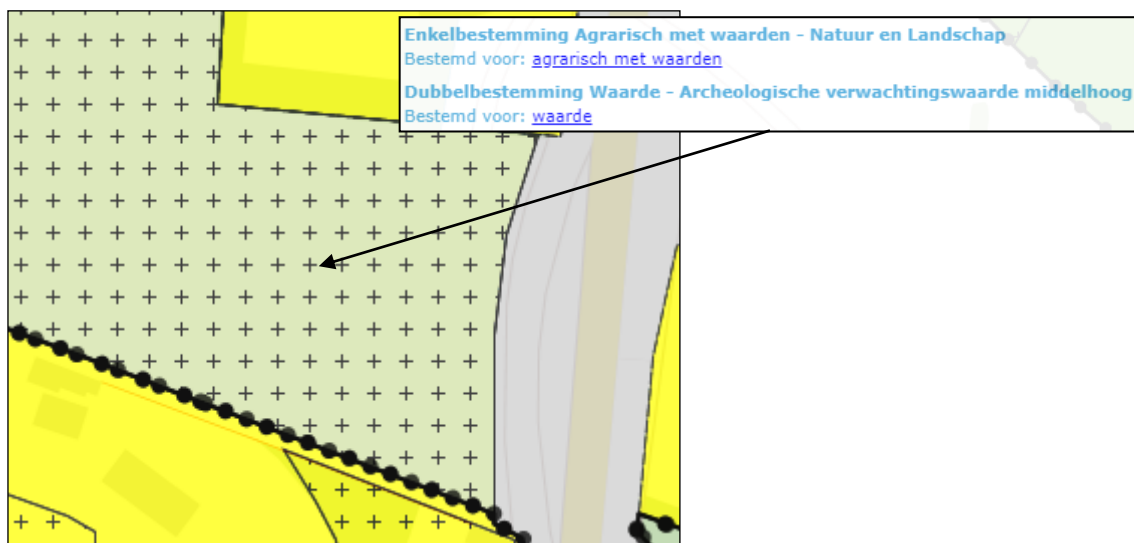


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan Aarle-Rixtelseweg ong. en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Ter plaatse van het plangebied wordt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' herzien.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' van de gemeente Helmond het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 oktober 2012. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap', waarbij aan de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' is toegekend. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' biedt voor het plangebied geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Opzet plantoelichting

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een ruimtelijke beschrijving van het plangebied gegeven en wordt de beoogde situatie belicht. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer van gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid. Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 worden de sectorale aspecten toegelicht. In de hoofdstukken 6 en 7 volgen tenslotte een omschrijving van de uitvoerbaarheid van het project en een beschrijving van de juridische opzet van het plan.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Ligging in groter verband

Het plangebied is gelegen aan Aarle-Rixtelseweg ong., ten noorden van nummer 67, te Helmond. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten noorden van de kern. Het plangebied is onbebouwd en in gebruik ten behoeve van begrazing door weidedieren. Aan de voorzijde van het perceel ligt een fietspad en ter hoogte van het plangebied is aan de Aarle-Rixtelseweg een bushalte gesitueerd. Navolgende figuur geeft een impressie van het plangebied in de winter.



Figuur 4: Vogelvlucht huidige situatie plangebied

2.1.1 Ondergrond

De projectlocatie betreft een afgeschuinde rechthoek die nu in gras gelegd is en in gebruik is als weidegrond. De projectlocatie is gelegen op een dekzandrug omringt door dalvormige laagten, dergelijke geïsoleerde opduikingen in drassig terrein staan ook wel bekend als donken. Ook de Warande -een voormalig jachtbos van de Heer van Helmond- is op een dergelijke donk gelegen. Verder zuidelijk lagen de Binnen Dongen (dong is ene vorm van donk) en De Haag, eveneens een donk waarop het eerste kasteel van Helmond 't Oude Huys was gesitueerd.

De bodem ter plaatse betreft een hoge bruine enkeerdgronden; bestaande uit lemig fijn zand (bEZ23). Een dergelijke bodem is typisch voor oude akkers. De maaiveldhoogte ter plaatse is circa NAP + 28 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert tussen 60-100 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt ongeveer 200 tot 250 cm onder maaiveld.



Figuur 5: De projectlocatie in groen op de geomorfologische kaart (links) en de bodemkaart (rechts)

2.1.2 Historische ontwikkeling

Donken waren aantrekkelijke vestigingsplaatsen, zeker in de eeuwen voor de grootschalige ontwatering van de Brabantse zandgronden toen het landschap veel natter was met veel drassige en moerassige plekken. Oude routes gingen daarom voornamelijk over hoge gronden, wat vaak een omweg betekende of de aanleg van een landdijk noodzakelijk maakte. De projectlocatie is onderdeel van het buurtschap Overbrug, gelegen tussen Helmond in het zuiden en Rixtel in het noorden. Het onderliggend patroon maakt duidelijk dat de huidige Aarle-Rixtelseweg niet de oudste verbinding is, die verbindingen liepen meer zuidoost-noordwest. De naam “overbrug” suggereert een vernoeming naar en ligging aan de andere zijde van een brug (over de brug), maar betekent hier waarschijnlijk *aan de andere zijde van het drassige land* als afleiding van *overbroich* (broich = broek).

Overbrug is lange tijd een agrarische enclave tussen de Aa aan de oostzijde en de Goorloop en Scheveningse Loop aan de westkant. Een belangrijke verandering is de aanleg van de Zuid-Willemsvaart in het dal van de Aa tussen 1822 en '26. Vanaf het einde van de 19^e eeuw vestigden zich aan de Aarle-Rixtelseweg een groot aantal zakenlieden, waarvan de meesten textielhandelaren waren. Zij bouwde hier grote villa's buiten de stad, maar toch op korte afstand daarvan. Het oude jachtbos De Warande werd omgevormd tot buitenplaats met enkele villa's in de randen. Tot 1950 liggen deze villa's met hun grote tuinen redelijk geïsoleerd te midden van de landbouwpercelen. In 1929 wordt de Warande aangekocht door de gemeente Helmond en omgevormd tot openbaar wandelpark met een hertenkamp en speeltuin.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de kernen van Helmond en Aarle-Rixtel aanmerkelijk gegroeid in omvang. De ruimte tussen de oudste villa's werd opgevuld met meer aanzienlijke woningen. Daarachter werden nieuwe straten aangelegd met vaak ruime vrijstaande huizen op een ruim perceel, waardoor het geheel aanvoelt als een lommerrijk villapark. Tegenwoordig is ter plaatse

van het plangebied sprake van een kernrandzone, het stedelijk gebied zich strekt tot even ten zuiden van de locatie. Dit wordt versterkt door recente inbreidingen en transformaties rondom de projectlocatie, vooral verder oostelijk nabij het kanaal.

2.1.3 Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Aarle-Rixtelseweg. De Aarle-Rixtelseweg is een weg in het noordwesten van de gemeente Helmond die min of meer parallel aan de Zuid-Willemsvaart noordwaarts loopt richting Aarle-Rixtel. Langs deze doorgaande weg staat een laanbeplanting bestaande uit zomereiken. Deze laanbeplanting dateert uit de periode 1880-1900. Het plangebied kent een duidelijke begrenzing aan alle zijden in de vorm van een sloot en bomenrij aan de wegzijde, een tuinmuur met greppel aan de zuidzijde, een haag aan de westzijde en een gemengde boombeplanting aan de noordzijde. Het is daarmee een besloten landschapskamer in een besloten gebied.

De ruimtelijke context bestaat uit de vele villa's en vrijstaande huizen met als centrale as de beboomde doorgaande weg. De huizen zijn allen gelegen in een tuin waarbij over het algemeen de grenzen worden benadrukt door opgaand groen. Dit betreft meestal bomen en struiken, en soms geschoren hagen. Plaatselijk komen ook gebouwde afscheidingen voor. De lange tuinmuur naast het plangebied is een uitzondering, meestal betreft het korte muren met kolommen, al dan niet in combinatie met poorten en hekwerken. Groen overheerst het beeld in combinatie met de gebouwen die nergens geheel zichtbaar zijn en altijd deels schuil gaan achter beplanting. Ruimtelijk is het geheel sterk gecompartmenteerd met aan minstens 3 zijden sterke (groene) begrenzing van iedere deelruimte.



Figuur 6: Analyse van de huidige situatie plangebied

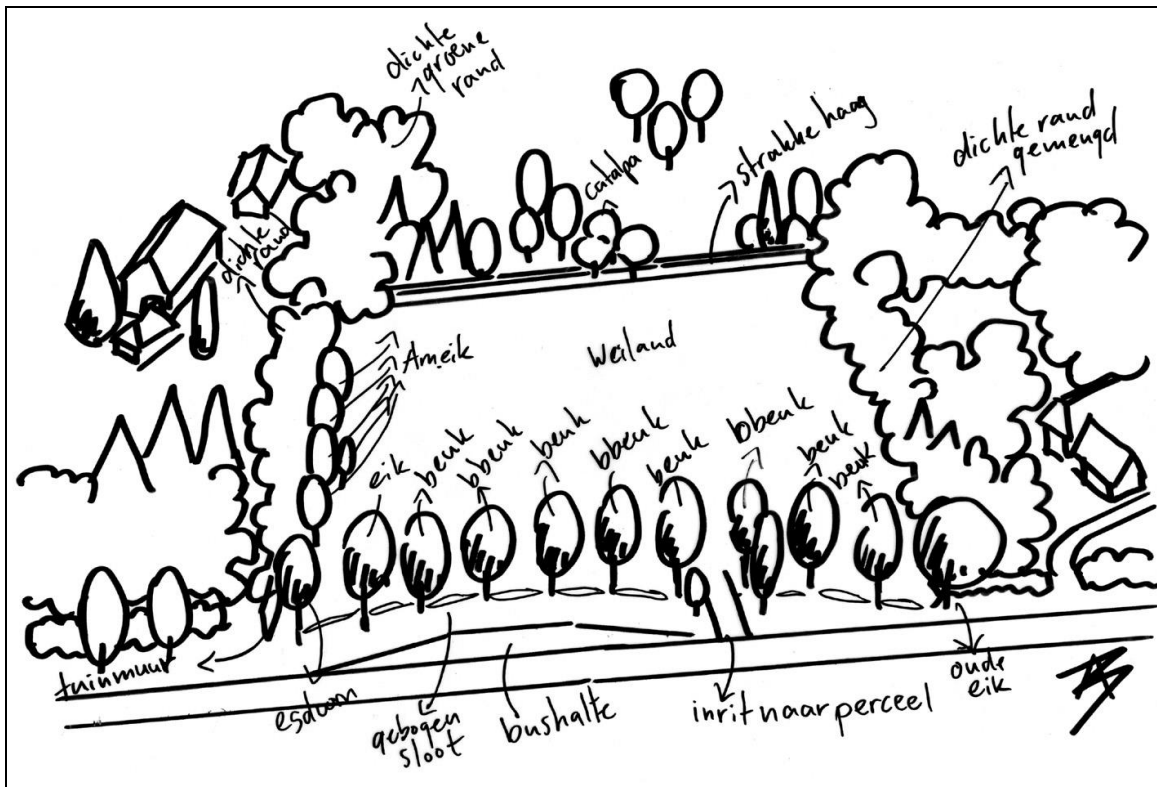
2.1.4 Bestaande situatie projectlocatie

Het plangebied is nu in gebruik als weiland en kent buiten een zeer soortenarme begroeiing met voornamelijk gewoon struisgras met plaatselijk wat Gestreepte witbol, en enkele kruiden als Paarse dovenetel en Vogelmuur. Beplanting bevindt zich vooral aan de randen van en aansluitend op de projectlocatie. Aan de voorzijde staan 10 bomen in een boog naast een greppel. Het betreft afwisselend Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') en Gewone beuk (*Fagus sylvatica*) met aan het zuidelijke eind een Zomereik (*Quercus robur*) en een Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*). Naast de bushalte tussen de straat en het plangebied staan aan weerszijden van een korte inrit een beuk. De zuidelijk is recent aangeplant; de overige bomen zijn 25-40 jaar oud. De berm is in gras gelegd en zeer soortenarm. In de verharding van de bushalte zijn verstoringskruiden waargenomen (Canadese fijnstraal, Straatgras, Klein kruiskruid, etc.). Aan de noordzijde staat een oude eikenboom in de bestrating. Grote eiken staan ook langs de Aarle-Rixtelseweg, ten dele zijn deze bomen meer dan honderd jaar oud. Door de bushalte staan er geen oude eiken voor de projectlocatie.

Het plangebied kent zoals gezegd een duidelijke begrenzing aan alle zijden. Voor de tuinmuur staan enkele Amerikaanse eiken (*Quercus rubra*). Deze zijn deels sterk afgetakeld. Overigens staan deze bomen aan de rand van het perceel en niet erop. Aan de achterzijde wordt de grens gevormd door een geschoren beukenhaag met daarachter zichtbaar diverse sierbomen (loof- en naaldbomen). Centraal staat een clump van 3 Trompetbomen (*Catalpa bignonioides*). De bomensingel aan de noordzijde bestaat eveneens uit sierbomen (Eik, Berk, Vederesdoorn en Valse Christusdoorn).



Figuur 7: Zicht richting het plangebied ter plaatse van de huidige inrit naast de bestaande bushalte.



Figuur 8: Karakterisering bestaande landschappelijke situatie

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied aan Aarle-Rixtelseweg ong. te Helmond één Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Daartoe zal aan het plangebied een woonbestemming worden toegekend. Daarmee wijkt de beoogde situatie af van de bestaande. Hieronder wordt de stedenbouwkundige inpassing, de daaruit volgende randvoorwaarden en de groene inpassing van de nieuwbouw besproken, alsmede de vertaling naar de nieuwe woonbestemming. Ten slotte worden toegankelijkheid en parkeren verduidelijkt.

2.2.2 Inpassing in stedenbouwkundige context

De projectlocatie voor het bouwinitiatief is gelegen in een overgangsgebied tussen stad en land met een duidelijke eigen signatuur die zo gegroeid is met het toevoegen van elementen over de laatste eeuw (maar vooral gedurende de afgelopen 60 jaar). De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning is geprojecteerd in een bestaande landschapskamer met duidelijke grenzen aan alle zijden met een dwingende bestaande groene context.

De stedenbouwkundige context bestaat uit vrijstaande gebouwen van variabele grootte met variabele vorm. Een rechthoekig grondplan domineert, maar rondom de projectlocatie is een concentratie van hoefijzer- en vlinderplattegronden waar te nemen. Een dergelijke plattegrond is geïnspireerd op Arts and Crafts architectuur uit Engeland van rond 1900.



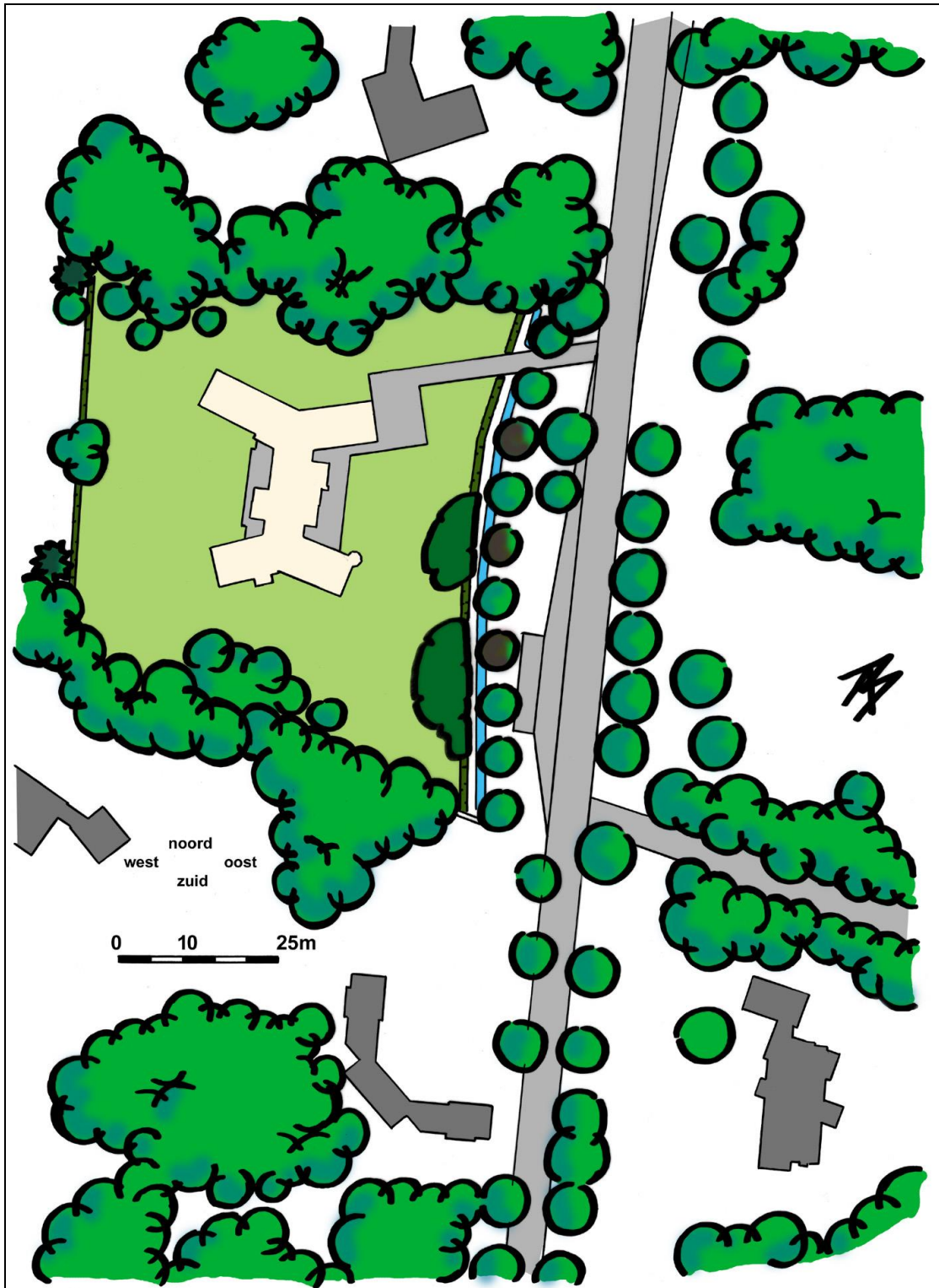
Figuur 9: Stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe gebouw (in grijs weergegeven) in de context

De toe te voegen woning past in de geleidelijke verdichting van deze zone aan weerszijden van de Aarle-Rixtelseweg. De woning wordt centraal geplaatst in de bestaande landschapskamer en voegt zich daarmee naar het ruimtelijke patroon. De plattegrond is zodanig uitgewerkt dat deze aansluit bij de vrije plattegronden van de aanliggende gebouwen. Het gebouw wordt daarmee op enige afstand van de weg geplaatst met rondom ruimte voor een groene inpassing middels een ruime tuin. Uitgangspunt is dat het huis vanaf de naastgelegen weg nergens in een oogopslag zichtbaar is maar altijd deels schuilgaat achter beplanting.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Beoogd wordt om de nieuwe woning op soortgelijke wijze te behandelen als de bestaande woningen van vergelijkbare grootte op aangrenzende percelen. De begrensde groene kamer wordt ingericht als een ruime tuin met veel bloemen conform de wensen van de toekomstige bewoners. De lange tuinmuur op de grens met het belende perceel is daarbij een duidelijke kwaliteit net als de aanwezige opgaande beplanting rondom.

De bestaande (laan)beplanting blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. Een nieuwe inrit naar de woning mag niet ten koste gaan van de bestaande gebogen rij bomen achter de bushalte en is verder noordwaarts verplaatst ten opzichte van de bestaande inrit. Om de bushalte (die waarschijnlijk aangepast moet worden om stapvrije toegang mogelijk te maken) aan het oog te onttrekken is een struikengroep geprojecteerd voor de nieuwe woning. Zo gaat het huis ook deels schuil achter groen vanaf de weg. Aan de voorzijde is verder een brede haag gedacht zoals nu ook aan de achterzijde aanwezig is. Daarmee presenteert de woning zich “groen” aan de wegzijde. De strakke noordrand zal verzacht worden door hier bomen voor de bestaande bomen in de aangrenzende tuin te planten. Zo komt het huis beter uit in de ruimte.



Figuur 10: Schets van landschappelijke inpassing nieuwbouwwoning

Het uitgangspunt is hier een ruime groene tuin te creëren in een parkachtige sfeer met bomen en struiken, overeenkomstig de omringende tuinen. Daarbij zal nadrukkelijk ingezet worden op struiken met rijke bloei, bessen en vruchten, bloesembomen en veel bloeiplanten. De precieze tuininrichting zal later uitgewerkt worden.

2.2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stijl van de woningen in de omgeving is zeer divers; deze variëren van *vernacular architecture*, tot historiserende architectuur, traditionalisme en modernisme. De panden aan Aarle-Rixtelseweg 63 en 65-67 vormen oorspronkelijk een eenheid en zijn beschermd als rijksmonumenten als voorbeeld van een fabrikantenvilla in de stijl van de Amsterdamse School. Ook de naastgelegen woning (nummer 75) past binnen dit beeld. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal middels de stijl en uitstraling van de bebouwing een bijdrage moeten leveren aan de kwaliteit van de locatie.

De woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijwel allemaal een vrije plattegrond, al zijn enkele gebouwen symmetrisch van opzet. De woningen zijn typerend gepositioneerd op enige afstand uit de weg en zijn grotendeels gedekt met zadeldak, of samengestelde kap. Wolfseinden komen ook voor. Dakbedekking bestaat uit zowel pannen, riet als leien. De gevels bestaan overwegend uit baksteen. Soms is deze baksteen gekeimd. Ook gestucte gevels komen voor, vaak in combinatie met hout of geveldelen in baksteen.

De nieuwe woning dient vooral in uitstraling, materiaalgebruik en volumisering aansluiting te zoeken bij de omgeving. Daarbij dient minimaal voldaan te worden aan de volgende randvoorwaarden:

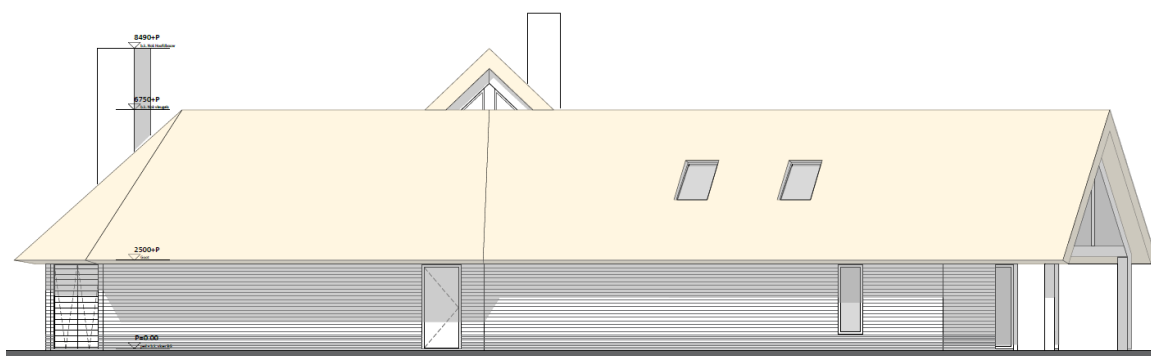
- Per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woning aanwezig zijn;
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- Het maximum bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 450 m²;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen';
- De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- De nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;

De nieuwe woning is tevens architectonisch verder uitgewerkt in enkele schetsen. Daarbij is gekozen voor een ontwerp op een vrije plattegrond (vlinderplattegrond) meet vier vleugels die aansluiten op een hoger centraal deel. Er is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de bouwstijl van omringende panden. Bijgebouwfuncties zijn in principe opgenomen in de vleugels.

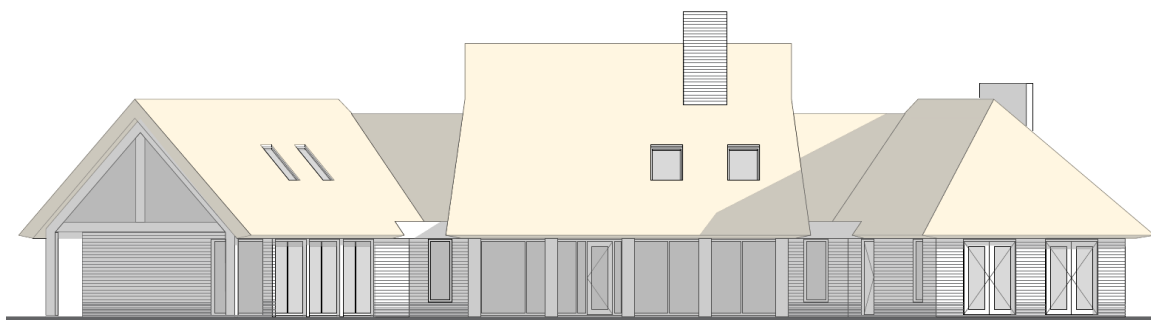
Navolgende figuren geven een beeld van het beoogde ontwerp van de woning.



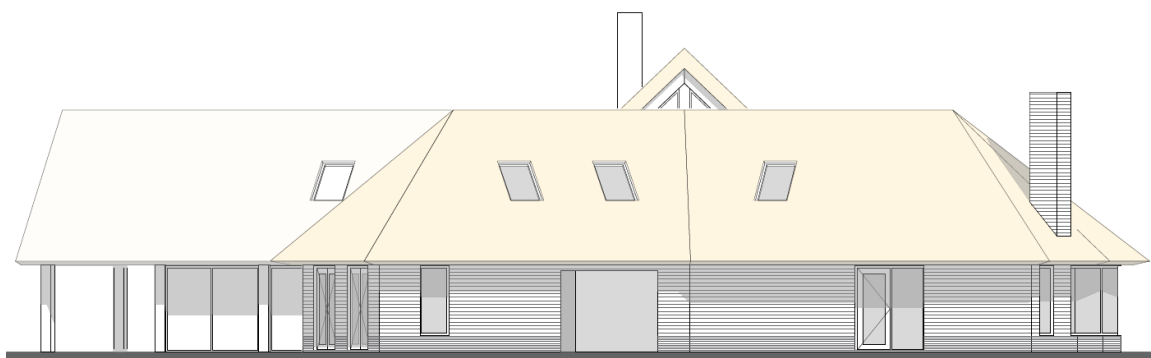
Figuur 11: Oostgevel (ontwerprichting d.d. 5 juni 2018)



Figuur 12: Noordgevel (ontwerprichting d.d. 5 juni 2018)



Figuur 13: Westgevel (ontwerprichting d.d. 5 juni 2018)



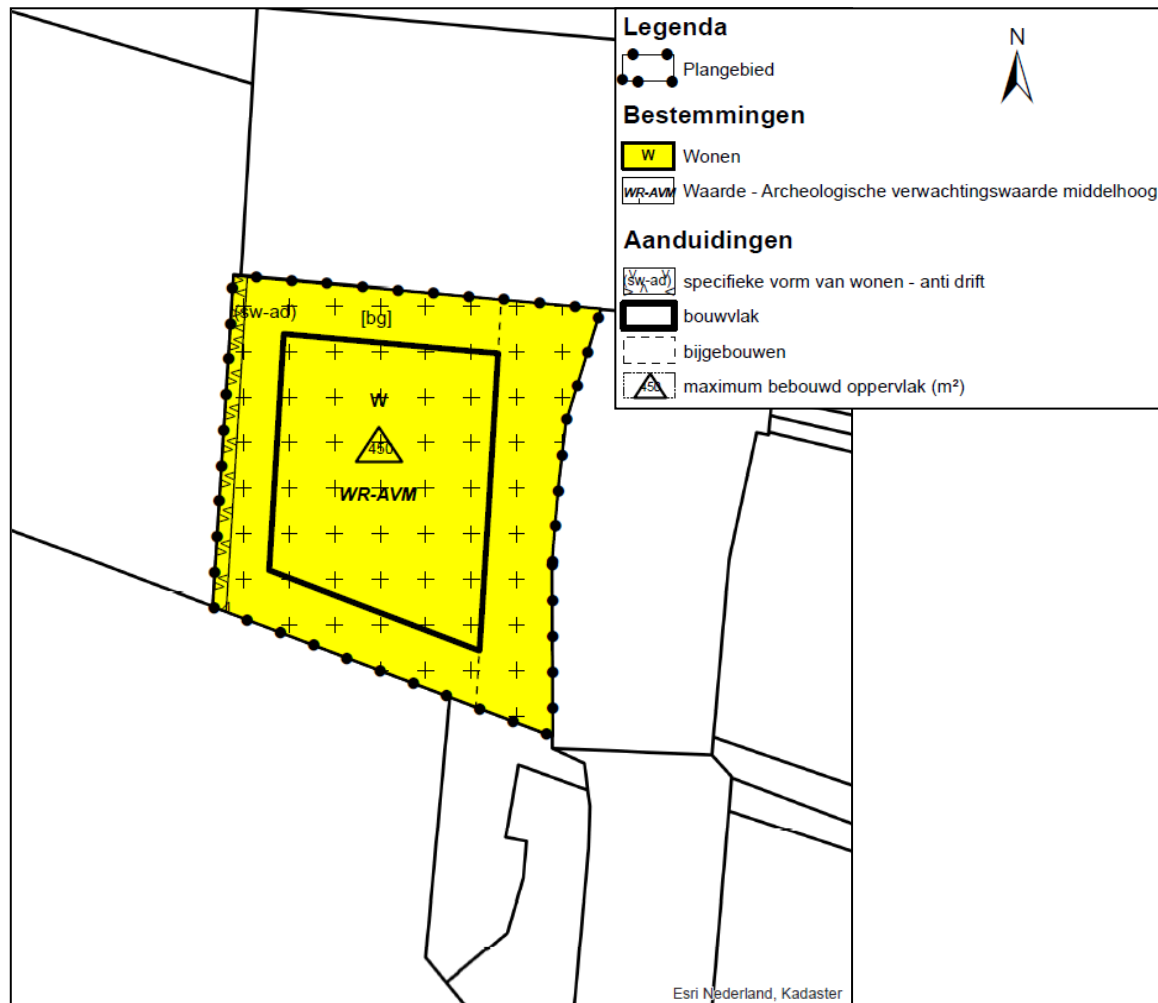
Figuur 14: Zuidgevel (ontwerprichting d.d. 5 juni 2018)

VASTGESTELD

2.2.5 Beoogde planologische situatie

De genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan als bebouwingsvoorschriften. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie van het plangebied weer. De nieuwe woning is centraal op het perceel gesitueerd binnen de bestaande landschapskamer; op de verbeelding is derhalve een centraal bouwvlak opgenomen waarbinnen deze woning dient te worden opgetrokken.

Een verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 15: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.6 Ontsluiting en parkeren

De geplande Ruimte voor Ruimte woning zal worden ontsloten aan de Aarle-Rixtelseweg. Ter plaatse wordt thans middels een bestaande inrit over een duiker toegang geboden tot het plangebied. Deze toegang zal moeten worden verplaatst als gevolg van de geplande aanpassing van de bushalte. Voorgesteld wordt de inrit in noordelijke richting op te schuiven. De nieuwe inrit zal tussen de bestaande bomen, die in een boog achter de bushalte de voorzijde van het plangebied begrenzen, worden getrokken.

Verder dient er voldaan te worden aan de parkeernorm. Dit betekent voor een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom dat er plaats dient te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief een eventuele garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte: de parkeerplaatsen kunnen nabij het huis aan het eind van de inrit worden aangelegd, daarvoor kan ook een deel van die inrit worden gebruikt. Inzet is waar mogelijk de hoeveelheid bestrating te beperken en waar deze noodzakelijk is te werken met waterdoorlatende verharding.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling wordt één woning toegevoegd met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gestoeld is op de SVIR. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen (denk hierbij aan onderwerpen als Mainportontwikkeling Rotterdam, de grote rivieren, het kustfundament en de Waddenzee en het Waddengebied). Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is in 2012 uitgebreid met de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaagen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Daarmee is de juridische verankering van de (SVIR) nagenoeg compleet. In het Barro staat aan welke regels (Rijksbelangen) de gemeenten en provincies zich moeten houden, bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan.

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat onder andere een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling ook te kleinschalig van aard. Het plangebied kent de aanduiding 'radarverstoringsgebied maximale hoogte 114 meter t.o.v. NAP'. De beoogde ontwikkeling is geen bezwaar met betrekking tot de geformuleerde belangen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken

van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.3.2.1 Inleiding

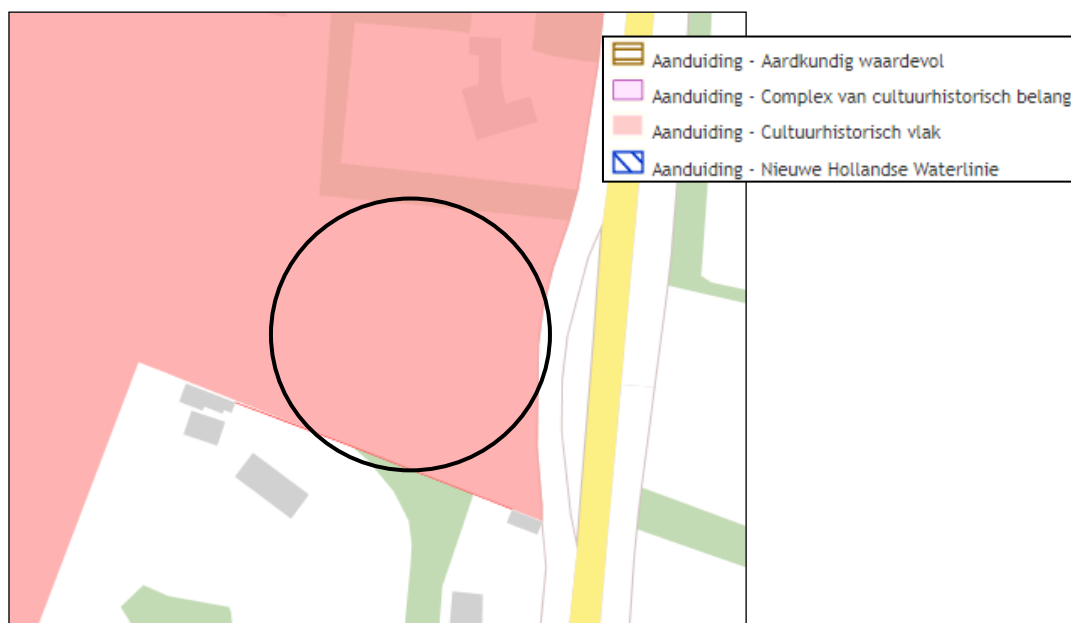
De Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend Verordening ruimte, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

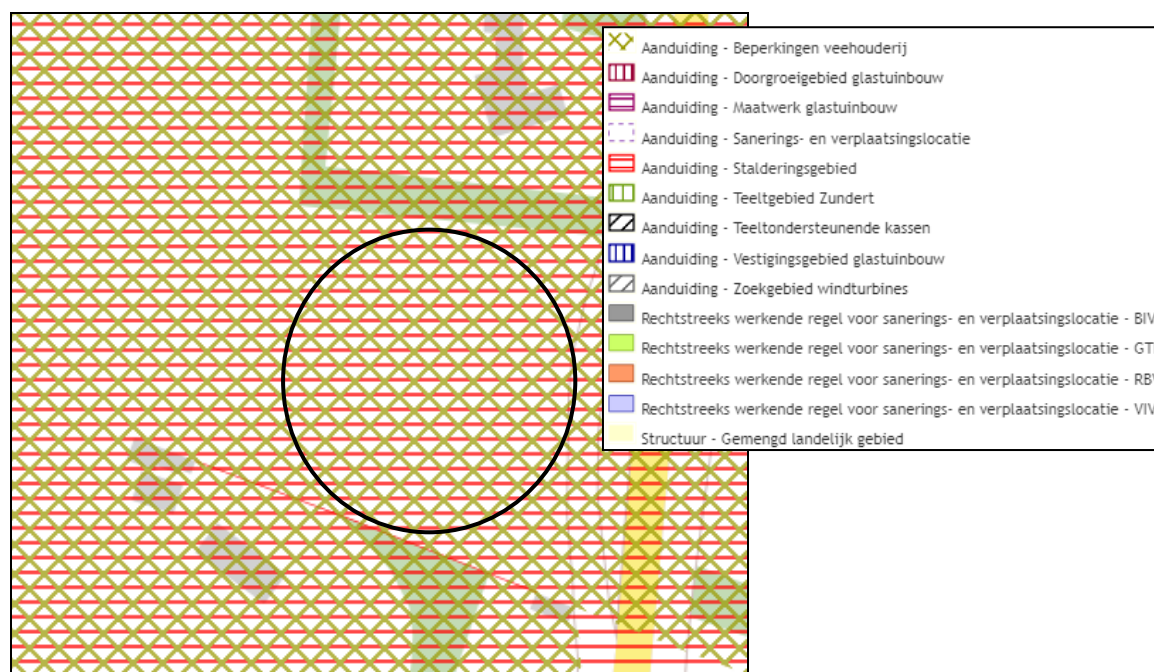
3.3.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte met de daarbij behorende regels.



Figuur 16: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'cultuurhistorie'

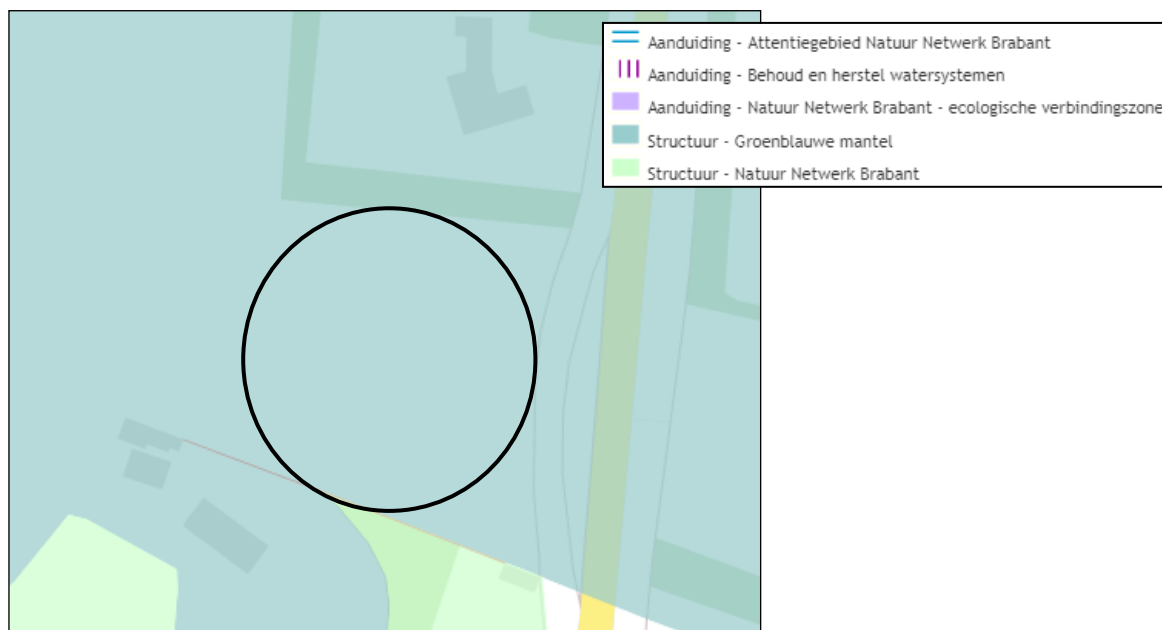
Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is vastgelegd dat een bestemmingsplan gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. De beoogde ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan aanwezige cultuurhistorische waarden, hier wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan.



Figuur 17: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied kent tevens de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Het doel van deze aanduidingen is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de

veehouderij tegen te gaan dan wel te reguleren. Onderhavige herontwikkeling ziet niet toe op agrarische ontwikkelingen.



Figuur 18: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' zijn die gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbingszone of die deze verbinden. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de 'Groenblauwe mantel' dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In paragraaf 3.2.2.4 van onderhavige toelichting wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de voorwaarden voor woningbouw binnen de 'Groenblauwe mantel'.

Het plangebied is op de overige themakaarten van de Verordening ruimte niet aangeduid.

3.3.2.3 Artikel 3, Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in

stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte ten aanzien van de beoogde herontwikkeling dan ook niet van toepassing. Wel wordt het plangebied landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. In paragraaf 2.3.3 is dit nader uitgewerkt.

3.3.2.4 Artikel 7.8, Ruimte voor Ruimte binnen Groenblauwe mantel

In artikel 6.7 van de Verordening ruimte is gesteld dat nieuwbouw van woningen binnen de 'Groenblauwe mantel' is uitgesloten. Artikel 6.8 biedt een uitzondering van het verbod op nieuwbouw van woningen, mits wordt voldaan aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel':

- 1. In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning indien:**

- a. sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen is in totaal 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. De bouwtitel worden betrokken via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV dan wel een of enkele stoppende agrariërs.

- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**

De initiatieflocatie is gelegen aan de Aarle-Rixtelseweg ong. ten noorden van de kern Helmond. Ter plaatse is sprake van een bebouwingsconcentratie in de vorm van een kernrandzone waar woonfuncties de boventoon voeren. De Aarle-Rixtelseweg verbindt de kern Helmond met de kern Aarle-Rixtel. De bebouwingsdichtheid in de directe omgeving van de initiatieflocatie is hoog, op zeer korte afstand zijn ten zuiden van de initiatieflocatie komplannen gelegen met een hoge verkavelingsdichtheid. Ten noorden van de initiatieflocatie gaat het stedelijke karakter van de Aarle-Rixtelseweg over in landelijk gebied waarbij woonfuncties de boventoon blijven voeren.

- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;**

In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt zorggedragen goede landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is dit nader is uitwerkt.

- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.**

Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

- 2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:**

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;**
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;**
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;**
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;**
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;**
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Deze omvang is nog niet behaald.

- 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.**

Niet van toepassing.

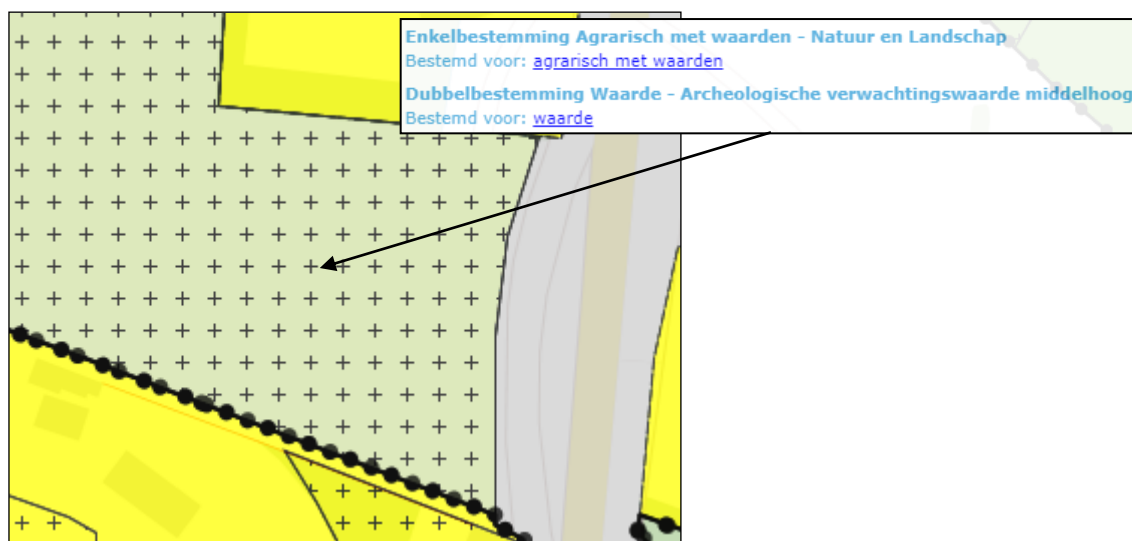
De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zullen als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 oktober 2012. Binnen het geldende bestemmingsplan is het plangebied aan bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap', waarbij aan de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' is toegekend.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' voor het plangebied.



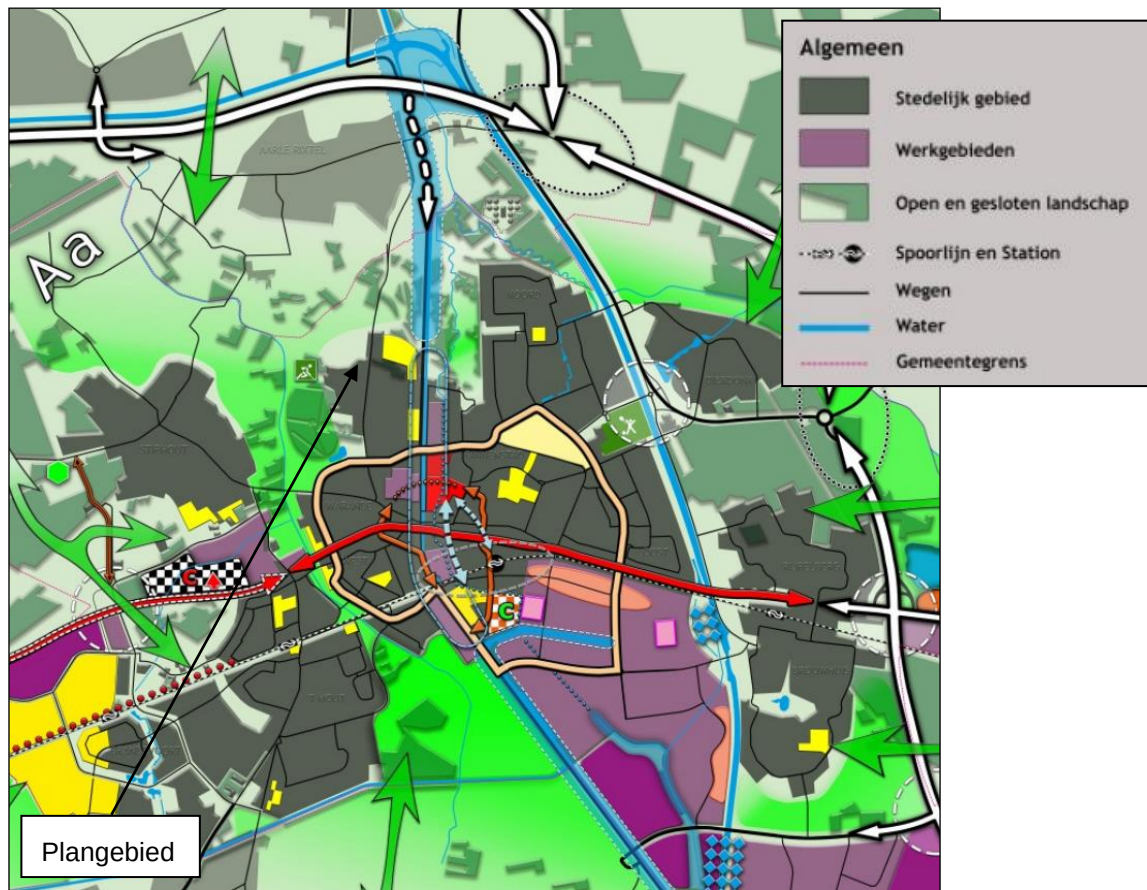
Figuur 19: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' biedt voor het plangebied geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.4.2 Structuurvisie Helmond 2030

In de Structuurvisie Helmond 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Navolgend is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven, waarbij de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede Structuurvisie Helmond 2030

Het plangebied ligt aan de rand van het stedelijk gebied in een kernrandzone. Ter plaatse is geen grootschalige stedelijke ontwikkeling voorzien. Ingezet wordt op handhaving van het kleinschalige karakter van deze kernrandzone. Incidentele invulling van onbebouwde percelen tussen bestaande bebouwing met een Ruimte voor Ruimte woning doet hier geen afbreuk aan. Met de toevoeging van één vrijstaande woning op een royaal perceel is sprake van een incidentele invulling. Het plan is om deze reden in overeenstemming met de structuurvisie.

3.4.3 Waterplan Helmond 2012-2015

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 met een verlenging tot en met 2018. In het Waterplan worden kaders gegeven 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 onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 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 keuzes voor het water aan te geven. In onderhavig plan is een waterparagraaf opgesteld in hoofdstuk 5. Het plan is in overeenstemming met de bovenstaande belangen.

3.4.4 Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan en de daarop gebaseerde afwijkingsbesluiten zijn voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden.

Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

De handhavingsstrategie van de gemeente Helmond is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)' uit 2004. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op en de uitgangspunten voor handhaving vastgelegd. Als basis uitgangspunt hanteert de gemeente Helmond de landelijke handhavings-strategie (een passende interventie bij iedere bevinding). De strategie wordt jaarlijks uitgewerkt in een handhavings(uitvoerings)programma, waarin wordt aangegeven welke handhavingsactiviteiten het komende jaar worden uitgevoerd op het gebied van bouwen en gebruik, openbare orde en horeca, openbare ruimte, natuur en landschap, milieu en samenleving.

Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 7.3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) om voor de handhavingstaken gerelateerd aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jaarlijks een uitvoeringsprogramma te maken. Ook wordt jaarlijks achteraf via een jaarverslag verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad en de provincie. In het handhavingsbeleid van de gemeente Helmond wordt programmatisch handhaven voorgestaan. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Dat vereist het maken van keuzes waar het accent in de handhavingsinspanning wordt gelegd en welke handhavingstaken een lagere prioriteit krijgen. Per taakveld is aangegeven welke basistaken zullen worden uitgevoerd en aan welke bestuurlijke thema's extra prioriteit wordt gegeven. 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. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. De toegekende functies mogen niet conflicteren met omliggende functies en het leefmilieu. Navolgend wordt de nieuwe functie getoetst aan alle relevante milieuaspecten en worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan is. Daarbij worden de volgende milieuaspecten uitgelicht:

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

4.2 M.E.R. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

VASTGESTELD

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.3.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.3.3 Transport

4.3.3.1 Vervoer over het spoor

Op circa 2,4 kilometer van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Eindhoven - Venlo (Brabantroute) waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico is vastgesteld op circa 200 meter aan weerszijde van het spoor. Het plangebied ligt niet binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied. De afstand tot de spoorlijn is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

4.3.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de N269 of Rijksweg A67. Het plan ligt met een afstand van respectievelijk circa 2,5 en 7,8 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze wegen.

4.3.3.3 Vervoer over het water

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. De beoogde herontwikkeling op een afstand van circa 500 meter tot de Zuid-Willemsvaart is derhalve geen bezwaar.

4.3.3.4 Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen hogedruk aardgastransportleidingen, buisleidingen met aardolieproducten of overige leidingen met gevaarlijke stoffen.

4.3.3.5 Hoogspanningsleiding

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

4.4 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Navolgend wordt de conclusie van het akoestisch onderzoek samengevat weergegeven, uitgevoerd door Tritium Advies, d.d. 29 maart 2018. De volledige onderzoeksrapportage (1802/063/SH-01) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

‘Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Aarle-Rixtelseweg en De Grote Overbrug. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Verliefd Laantje/Zoete Kers.

Voor de gezoneerde weg De Grote Overbrug en de 30 km/uur weg Verliefd Laantje/Zoete Kers geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de Aarle-Rixtelseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Verder is in de beoogde woning aan weerszijden van het perceel reeds bebouwing aanwezig. Ook is het bebouwd en onbebouwd oppervlak evenredig aan de in de omgeving gelegen percelen. Ook is de westgevel van de woning volledig geluidsluw. Hiermee is aangetoond dat de beoogde woning voldoet aan de door de gemeente Helmond gestelde eisen.

Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Het toepassen

van stiller wegdek (bronmaatregel) ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.'

De beoogde ontwikkeling ter plaatse van Aarle-Rixtelseweg ong. te Helmond is mogelijk in het kader van het aspect akoestisch wegverkeerslawaaï.

4.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de toevoeging van één nieuwe woning mogelijk maakt kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.6 Geur

4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Hiermee is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling

van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. In de omgeving van de initiatieflocatie is één veehouderijbedrijf gelegen. Het betreft het veehouderijbedrijf aan Grote Overbrug 4 en is gelegen op een afstand van circa 250 meter tot het plangebied.

Op deze veehouderij zijn navolgende dieraantallen vergund:

5707 LH, Grote Overbrug 4, HELMOND, HELMOND

Beschikingsdatum: 19-07-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	15	62	0	4	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	8	40	0	12	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K2.100				bedrijf	2.1	6	13	0	9	0	0
Totalen								29	115	0	25	0	1

Figuur 21: Actueel vergunde situatie Grote Overbrug 4 (Bron: Web BVB-Brabant)

4.6.2 Geurverordening gemeente Helmond

In 2016 heeft de gemeente Helmond de Verordening geurhinder en veehouderij vaste afstanden 2016 vastgesteld. Daarin is voor veehouderijen met een beperkt aantal dieren (tot en met 60 stuks) waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, een kleinere vaste afstand tot geurgevoelige objecten vastgesteld. Dat betekent dat voor deze veehouderijen de vaste afstand tot geurgevoelige objecten 50 meter bedraagt, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Dat is ook van toepassing voor de veehouderij aan de Grote Overbrug 4.

4.6.2.1 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen: de dominante veehouderij.

Op het veehouderijbedrijf aan Grote Overbrug 4 te Helmond worden slechts dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient vanaf deze veehouderij een afstand te worden aangehouden van minimaal 50 meter ten opzichte van de beoogde Ruimte voor Ruimtewoning aan Aarle-Rixtelseweg ongenummerd. Met een afstand van circa 250 meter tussen het perceel aan de Aarle-Rixtelseweg ong. en het veehouderijbedrijf aan Grote Overbrug 4 wordt aan deze eis ruimschoots voldaan.

4.6.2.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. Vanwege de afwezigheid van veehouderijen met een hoge geuremissie in de omgeving van de initiatieflocatie mag aangenomen worden dat ter plaatse sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat in het kader van de geurbelasting. Derhalve is herontwikkeling van het plangebied in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

VASTGESTELD

4.6.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van de initiatieflocatie aan de Aarle-Rixtelseweg ongenummerd naar één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De ligging van de initiatieflocatie op grote afstand van de dichtstbij gelegen veehouderij en het feit dat de nieuw op te richten woning nimmer de eerst belemmerende woning is maakt dat de herontwikkeling van de initiatieflocatie omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmert.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, slechts enkele kantoren die reeds zijn toegestaan binnen de woonbestemming. De beoogde herontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.8 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek (1800454, d.d. 16 april 2018 2) uitgevoerd. De resultaten van het rapport worden navolgend weergegeven. Het rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,4 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Ter plaatse van boringen B01 en B02 wordt in de ondergrond zwak tot sterk zandig leem aangetroffen. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het

voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.'

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse van Aarle-Rixtelseweg ong. mogelijk is in het kader van het aspect bodemkwaliteit. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.9 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het gebied waar de bestrijdingsmiddelen worden toegepast terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het realiseren van een nieuwe gevoelig object (woning, uitbreiding van een woning, recreatieobject) afstand te worden gehouden tussen een gevoelig object en boomgaarden en boomkwekerijen, plantkwekerijen of agrarische gronden waar al dan niet bedrijfsmatig agrarisch gebruik mogelijk is. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de toevoeging van een nieuwe gevoelige functies een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit rechtspraak volgt dat dit een locatie-specifiek onderzoek moet zijn. Tevens volgt uit de rechtspraak dat met bijvoorbeeld een afschermende beplanting en

afschermende bebouwing een kleinere afstand gemotiveerd kan worden. Naast omstandigheden zoals een afschermende beplanting en afschermende bebouwing, blijkt uit de jurisprudentie dat ook andere omstandigheden een rol kunnen spelen bij het bepalen van de afstand voor de spuitzone. Als voorbeelden kunnen worden genoemd het soort gewas dat wordt geteeld/gekweekt, wijze en frequentie van bespuiten, gehinderden (beperkt of kort van duur) en de heersende windrichting en de aanwezigheid van een sloot of watergang.

Het perceel ten westen van het plangebied (gemeente: Helmond, sectie L, nummer 2664) is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'. Op deze gronden is al dan niet bedrijfsmatig agrarisch gebruik van de gronden toegestaan voor het telen van gewassen, waarbij in beginsel ook het gangbare gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. De uitoefening van een boomkwekerijbedrijf is niet rechtstreeks toegestaan, in de omgeving van het plangebied zijn geen spuitzones aanwezig. Omdat de grond ten westen van het plangebied niet wordt gebruikt voor boomteelt of teelt van fruit zal er normaliter niet op- of zijwaarts worden gespoten.

De percelen direct ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn bestemd ten behoeve van woonfuncties. Ook de gronden ten noorden van perceelnummer 2664 zijn in gebruik ten behoeve van een woonfunctie. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich primair dan ook als woongebied. De beoogde nieuwe woning binnen het plangebied dient opgericht te worden binnen het bouwvlak. Dit is ook planologisch de maximale situatie. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning met bijbehorende tuin is op een kortere afstand tot het agrarisch bestemde perceel gelegen dan de richtafstand van 50 meter. Ten behoeve van de realisatie van de beoogde woning kan, mits goed onderbouwd, worden afgeweken van de vaste richtafstand.

Het (agrarisch bestemde) perceel ten westen van het plangebied is feitelijk in gebruik als (sier)tuin. Het perceel is voorzien van gazon, landschapsbomen en sierelementen. De landschapsbomen staan verspreid over het perceel. Gelet hierop ligt het niet in de lijn der verwachting dat de gronden worden ingezet voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch gebruik en daarmee het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Aangrenzend aan het plangebied, zowel ten noorden als ten zuiden, zijn reeds woonbestemmingen met burgerwoningen gelegen. Deze woningen bevinden zich tevens binnen de (richt)afstand van 50 meter. Ter plaatse van deze bestaande woningen dient eveneens een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te zijn bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en driftvorming. Deze omliggende woningen zijn tevens (mede) maatgevend bij een eventuele toekomstige agrarische invulling van het perceel.

De beoogde nieuwe woning binnen het plangebied zal landschappelijk worden ingepast middels landschapselementen. Om er voor te zorgen dat eventueel vrij komende drift wordt afgevangen, zal aan de westzijde van het plangebied een driftreducerende wintergroene windhaag of een dichte erfafscheiding gerealiseerd worden. Beide elementen hebben een sterk driftreducerend effect. Het realiseren van de windhaag of dichte erfafscheiding, en het instandhouden daarvan, is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Wanneer er wordt gekozen voor een dichte erfafscheiding dient deze een minimale hoogte te kennen van 2,4 meter en dient deze een gesloten structuur te hebben.

Om ten aanzien van driftreductie te kunnen spreken van een adequate windhaag dient aan de volgende eisen te zijn voldaan:

- De planten waaruit de windhaag bestaat staan aaneengesloten;
- Het onderhoud van de windhaag is zodanig dat er geen open gaten vallen;
- Een enkele windhaag wordt ten minste 0,6 breed gehouden en bij voorkeur 1 m breed.

Daarnaast dient de haag een hoogte te hebben van minimaal 2,5 meter.

Gesteld wordt dat, wanneer bovenstaande in acht wordt genomen, er gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstand en dat het herbestemmen van het plangebied ten behoeve van een woonbestemming geen bezwaar is in het kader van gewasbeschermingsmiddelen en driftzonerings.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.1.2 Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

5.1.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021)

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen. De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater

- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Ook vanuit het provinciale beleid is steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

5.1.4 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.1.5 Relevant beleid

5.1.5.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

5.1.5.2 Waterbeheerplan Aa en Maas 2016-2021 'Waardevol water'

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016 - 2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

1. **Veilig en Bewoonbaar beheergebied**
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.
2. **Voldoende water en Robuust watersysteem**
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de

ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. We gaan in op hoe we toewerken naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van ons beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarin een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

In aanvulling daarop is ook het waterschap bezig het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie te vertalen naar haar eigen beleid.

5.1.6 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², een toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één woning in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Ter plaatse wordt voorzien in circa 600 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen, erfverharding en ontsluiting. Op basis van de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Regenwaterinfiltratie dient ten alle tijden op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. Het plangebied biedt hiertoe voldoende mogelijkheden.

5.1.7 Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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 Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018.

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 onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

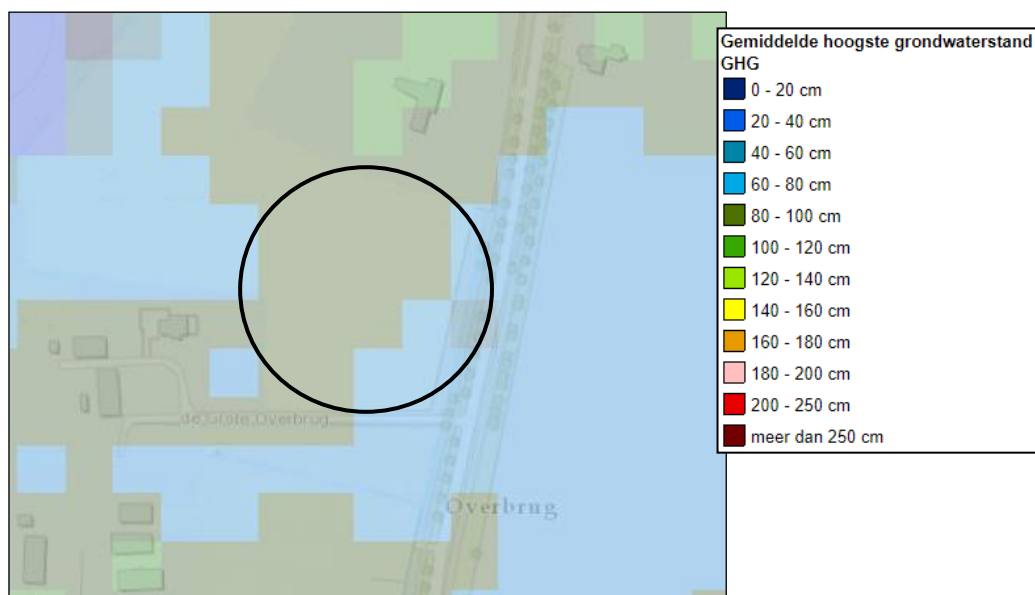
- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

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

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp, dat gebeurt naar verwachting in 2018. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptatieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

5.1.8 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft een hoge bruine enkeerdgronden; bestaande uit lemig fijn zand (bEZ23). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied is circa NAP + 28 meter. De GHG ter plaatse is gelegen tussen 60-100 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant betreffende de GHG waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede van de GHG uit de wateratlas provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel

Op grond van de regels van het waterschap zijn hiervoor geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op vrijwillige basis kunnen deze echter worden aangelegd. De grondsoort en de hoogte van het grondwater bieden hiervoor de mogelijkheden. Gezien de diepte van de GHG is een infiltratieveld dan wel zaksloot een geschikte vorm om het hemelwater te infiltreren. De planlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.1.8.1 Grondwater

Gronden met de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Deze gronden liggen rondom waterwingebieden en bij nieuwe ontwikkelingen moet worden geborgd dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van een woning mogelijk maakt, worden er geen activiteiten toegestaan die negatieve effecten kunnen veroorzaken op de kwaliteit van het grondwater.

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 perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015/2018'.

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

5.1.9 Waterhuishouding huidige situatie

Op dit moment is er geen oppervlaktewater in het studiegebied aanwezig. Een sloot van de gemeente maakt deel uit de openbare ruimte juist buiten het studiegebied. Het betreft een bermsloot.

5.1.10 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.1.11 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer zal de aansluitingskosten betalen. In de huidige situatie is in de Aarle-Rixtelseweg een gemengd riool aanwezig. Het gebied staat niet bekend om gevoelig voor wateroverlast vanuit het rioolstelsel.

5.1.12 Toepassing waterbeleid op het plangebied

5.1.12.1 Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

5.1.12.2 Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

- Afvoer van vuil- en hemelwater moet worden gescheiden.
- Het verhard oppervlak neemt met ca 600 m² toe. Aangezien dit minder dan 2.000 m² bedraagt, heeft het waterschap geen taak in de beoordeling van compenserende maatregelen. Er hoeft vanuit het waterschap geen waterbergingsopgave berekend te worden.
- Het hemelwater van de verharde oppervlakken moet worden afgevoerd naar een voorziening op eigen terrein.
- Vanuit de openbare ruimte en vanuit de riolering worden er geen situaties verwacht die tot wateroverlast kunnen leiden.

5.1.12.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatiegevoelig.
- Het gebied is vanuit grondwater niet gevoelig voor wateroverlast.

5.1.12.4 Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Het ruimtegebruik verandert van agrarisch naar woningbouw. Voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater heeft dit geen consequenties, mits met bouwmaterialen en onkruidwerende middelen rekening gehouden wordt. Hieronder wordt beschreven hoe dat ingevuld wordt.

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.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek. Vanaf 2015 vindt bestrijding op verhardingen alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen.

5.2 Flora en Fauna

5.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Convention van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming), de bescherming van soorten (soortenbescherming) en Bosbescherming (bescherming van bos en houtopstanden).

5.2.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant

is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft Strabrechtse Heide & Beuven en is gelegen op een afstand van circa 8 kilometer ten zuiden van het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand, kan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied geen invloed hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan Natuurnetwerk Nederland-gebied (NNN) waaraan het beheertype N16.03 'Droogbos met productie' is toegekend. Het dichtst nabije ander NNN-gebied ligt op een afstand van circa 400 meter zuidwestelijk en circa 200 meter noordoostelijk. Aan deze NNN-gebieden zijn respectievelijk de beheertypen N14.01 'Beek- en rivierbegeleidend bos' en eveneens N16.03 'Droogbos met productie' toegekend. Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen ten aanzien van deze Natuurnetwerk Nederland-gebieden.

5.2.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek d.d. 20 maart 2018 een ecologische QuickScan uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek wordt navolgend weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

"Concluderend kan gesteld worden dat het oppervlak grasland waar het plangebied uit bestaat als gevolg van zijn huidige inrichting en beheer een lage natuurwaarde biedt. De belangrijkste ecologische kwaliteiten die door de ontwikkelingen geschaad kunnen worden zijn dan ook voornamelijk langs de terreinranden en op aangrenzend terrein te vinden. Hier zijn hoge opgaande begroeiingen aanwezig zijn waarin vogels kunnen nestelen en waarlangs naar verwachting vleermuizen foerageren. Kleine zoogdieren kunnen hier beschutting en voedsel vinden. Van bijzonder belang is de beschermde boomgroep aan de zuidgrens van het perceel, waarvan niet duidelijk is of deze binnen de percelengrenzen valt. Indien de voorzorgmaatregelen inzake de omgevingsbelasting (zoals vermeldt in paragraaf 4.3.) zowel in de uitvoerende fase als daarna, in acht worden genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de

herontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden."

Middels de beoogde herontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten en hun leefgebied.

5.3 Archeologie

5.3.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

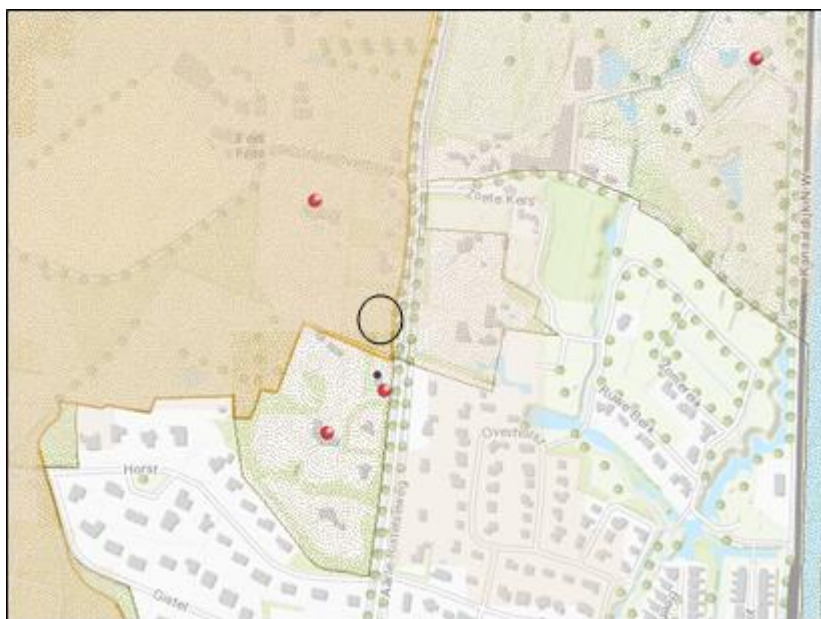
5.3.2 Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012

Op 13 januari 2009 zijn het 'Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012' en de 'Archeologische Waardenkaart Helmond' (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld.

Inmiddels is op 26 september 2017 de "Archeologische beleidskaart 2017" (versie april 2017) door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidskaart is feitelijk een actualisering van de waardenkaart van 2009. Ten aanzien van het plangebied wordt aangegeven dat ter plaatse geen archeologische resten in de bodem verwacht worden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

5.4 Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of groen aanwezig. Wel is de initiatieflocatie gelegen aan een lijn van redelijk hoge waarde en zijn de eiken aan de voorzijde van het perceel aangewezen als historisch groen. In de omgeving van de initiatieflocatie zijn een aantal bijzondere bouwwerken aanwezig met cultuurhistorische waarden; Aarle-Rixtelseweg 67, 65, 63, 76, 80 en aan de Grote Overbrug 1 zijn aangewezen als Rijksmonumenten of overige bouwkunst. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart waarop de omgeving van het plangebied is weergegeven.



Figuur 23: Plangebied aangeduid middels zwarte cirkel op de Cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied is gelegen in cultuurhistorische regio Peelrand, het cultuurhistorische vlak Beekdal van de Goorloop, het cultuurhistorische landschap Oud zandlandschap bij Stiphout en het archeologische landschap Helmondse akkers. De ontwikkeling binnen het plangebied zal vanwege haar kleinschaligheid geen afbreuk doen aan voorgenoemde waarden. De cultuurhistorische waardevolle laanbeplanting aan de voorzijde van het perceel zal middels de ontwikkeling in stand gehouden worden.

5.5 Wonen

5.5.1 Wonen en duurzaamheid

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.

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 energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een bouwvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd.

5.5.2 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)

Bij de realisatie van de woning wordt het bouwbesluit in acht genomen. Het ontwerp van de woning biedt tevens mogelijkheden voor het realiseren van energiebesparende maatregelen. Hierbij kan worden gedacht aan zonnepanelen, warmte boiler of een warmtepomp.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten aan de Aarle-Rixtelseweg. Voor het langzaam verkeer zijn langs de Aarle-Rixtelseweg fietspaden aanwezig. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied heeft genoeg capaciteit extra verkeersbewegingen ten behoeve van een nieuwe woning op te vangen.

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet binnen dit bestemmingsplan worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017'.

Op eigen terrein dienen minimaal twee parkeerplaatsen te worden aangelegd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

6. HAALBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Helmond zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Helmond een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Helmond waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Ecologische uitvoerbaarheid

Met de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de algemene en bijzondere voorzorgsmaatregelen zoals beschreven in het rapport 'Ecologische Quicksan - Herontwikkeling perceel aan de Aarle-Rixtelseweg te Helmond' met projectnummer 1802-2.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

7.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

7.4 Toelichting bestemmingen

7.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ter plaatse is sprake van één woonbestemming, ten behoeve van één Ruimte voor Ruimte woning met 100 m² aan bijgebouwen.

7.4.2 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en een diepte van meer dan 50 cm onder maaiveld dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

8. PROCEDURE

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan het Waterschap en de provincie Noord-Brabant. Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat de bewijstukken Ruimte voor Ruimte nog toegevoegd dienen te worden. Tevens is aangegeven dat de landschappelijke inpassing van de woning nog onvoldoende geborgd was. Naar aanleiding hiervan is dit bestemmingsplan op bovengenoemde punten aangepast. Hiermee is tegemoet gekomen aan de eisen van de provincie.

8.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 7 november 2018 gepubliceerd en heeft met ingang van 8 november 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. Er zijn binnen die termijn enkele schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de nota van zienswijzen samengevat en becommentarieerd. De nota van zienswijzen maakt als bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan.