

Bestemmingsplan

‘BERKENDONK I - RAKTWEG 39 EN 41’

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

- 1: Taxatierapport – Raktweg 41 rapportnummer 201905012
- 2: Rapportage onderzoek externe veiligheid

Regels

Bijlagen:

- 1: Beplantingsplan
- 2: Beplantingstabel
- 3: Sloop

Verbeelding

NL.IMRO.0794.0000BP200201-1000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 27 mei 2021

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 17 maart 2022

Ter inzage d.d. : 18 maart 2022

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : PM

Ter inzage d.d. : PM

Beroepstermijn m.i.v. : PM

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Berkendonk I - Raktweg 39 en 41
Opgesteld door	G. Bosmans

INHOUD

1.	INLEIDING.....	8
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	8
1.2	Situering en planherziening.....	8
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	10
1.4	Opzet plantoelichting.....	10
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN BEOOGDE SITUATIE	11
2.1	Ligging in groter verband.....	11
2.2	Ondergrond.....	11
2.3	Historische ontwikkeling.....	12
2.4	Ruimtelijke context.....	13
2.5	Bestaande situatie projectlocatie.....	13
2.5.1	Invulling Raktweg 41.....	13
2.5.2	Raktweg 39.....	15
2.6	Beoogde situatie.....	16
2.6.1	Gebruik binnen het plangebied.....	16
2.6.2	Beoogde planologische situatie.....	16
2.6.3	Landschappelijke inpassing.....	17
2.6.4	Ontsluiting en parkeren.....	18
3.	BELEIDSKADER.....	19
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	19
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking.....	19
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	20
3.2	Provinciaal beleid.....	20
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	20
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke ordening.....	21
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	22
3.3	Gemeentelijk beleid.....	29
3.3.1	Structuurvisie Helmond 2030.....	29
3.3.2	Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei.....	30
3.3.3	Handhavingsbeleid.....	30
4.	MILIEUASPECTEN	32
4.1	Inleiding.....	32
4.2	Besluit milieueffectrapportage.....	32
4.2.1	Inleiding.....	32
4.2.2	Toets beoogde ontwikkeling.....	33
4.3	Externe veiligheid.....	33
4.3.1	Inleiding.....	33
4.3.2	Risico's.....	33
4.3.3	Beleidskader.....	33

4.3.4	Beoordeling plangebied	34
4.3.5	Verantwoording groepsrisico	36
4.3.6	Onderzoek externe veiligheid	37
4.4	Geluidhinder	37
4.5	Luchtkwaliteit	37
4.5.1	Inleiding	37
4.5.2	Blootstelling aan verontreiniging	38
4.6	Agrarische bedrijvigheid	40
4.6.1	Inleiding	40
4.6.2	Beleidskader	40
4.6.3	Veehouderijen in omgeving	41
4.6.4	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	42
4.6.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	43
4.7	Bedrijven en milieuzonering	44
4.7.1	Inleiding	44
4.7.2	Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied	44
4.8	Bodemkwaliteit.....	44
4.9	Gewasbeschermingsmiddelen	45
5.	SECTORALE ASPECTEN	46
5.1	Waterhuishouding.....	46
5.1.1	Inleiding	46
5.1.2	Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie	46
5.1.3	Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021).....	46
5.1.4	Principes waterschap Aa en Maas.....	47
5.1.5	Relevant beleid	47
5.1.6	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.....	49
5.1.7	Waterplan Helmond 2012-2015/2018	50
5.1.8	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	50
5.1.9	Waterhuishouding huidige situatie	50
5.1.10	Grondwater	50
5.1.11	Riolering	51
5.1.12	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	51
5.1.13	Toepassing waterbeleid op het plangebied	51
5.2	Flora en Fauna	52
5.2.1	Inleiding	52
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	52
5.2.3	Soortenbescherming.....	54
5.3	Archeologie	56
5.3.1	Inleiding	56
5.3.2	Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012.....	56
5.4	Cultuurhistorie.....	57
5.5	Wonen	58
5.5.1	Wonen en duurzaamheid.....	58
5.6	Verkeer en parkeren	58

6.	HAALBAARHEID	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	60
7.1	Inleiding	60
7.2	Algemene toelichting verbeelding.....	60
7.3	Algemene toelichting regels	60
7.4	Toelichting bestemmingen.....	61
7.4.1	Agrarisch met waarden - Landschap	61
7.4.2	Wonen	61
7.4.3	Waarde – Natuur	61
8.	PROCEDURE	62
8.1	Inspiraakprocedure	62
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	62
8.3	Omgevingsdialoog	62

BIJLAGE:

- 1: Taxatierapport
- 2: Rapportage onderzoek externe veiligheid

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locaties Raktweg 39 en 41 te Helmond. Navolgend wordt gesproken over het plangebied. Het plangebied kent thans een agrarische bedrijfsbestemming. Op de locatie is bestemmingsplanmatig één agrarisch bedrijf toegestaan met één bedrijfswoning. Ingevolge een omissie in het vigerende bestemmingsplan is de woning aan Raktweg 39 eveneens onderdeel van het agrarisch bouwvlak. Op het perceel Raktweg 41 zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig van respectievelijk 676 m² en 507 m².

Initiatiefnemer beoogt de locatie te herbestemmen naar een burgerwoonbestemming. Daarbij wordt beoogd beide bedrijfsgebouwen te behouden. Het westelijke gesitueerde bedrijfsgebouw wordt bestemd ten behoeve van maximaal 6 recreatie appartementen. Het oostelijke bedrijfsgebouw dient als opslag ten behoeve van de recreatieve functie en als opslag ten behoeve van materialen en machines van de opdrachtgever. Opdrachtgever heeft een bedrijf in las- en montage werkzaamheden. Op locatie vinden geen constructiewerkzaamheden plaats. Daarnaast zal de omissie betreffende Raktweg 39 worden hersteld en aan de woning wordt een separate woonbestemming toegekend.

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. 1 juni 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond aangegeven onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

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.

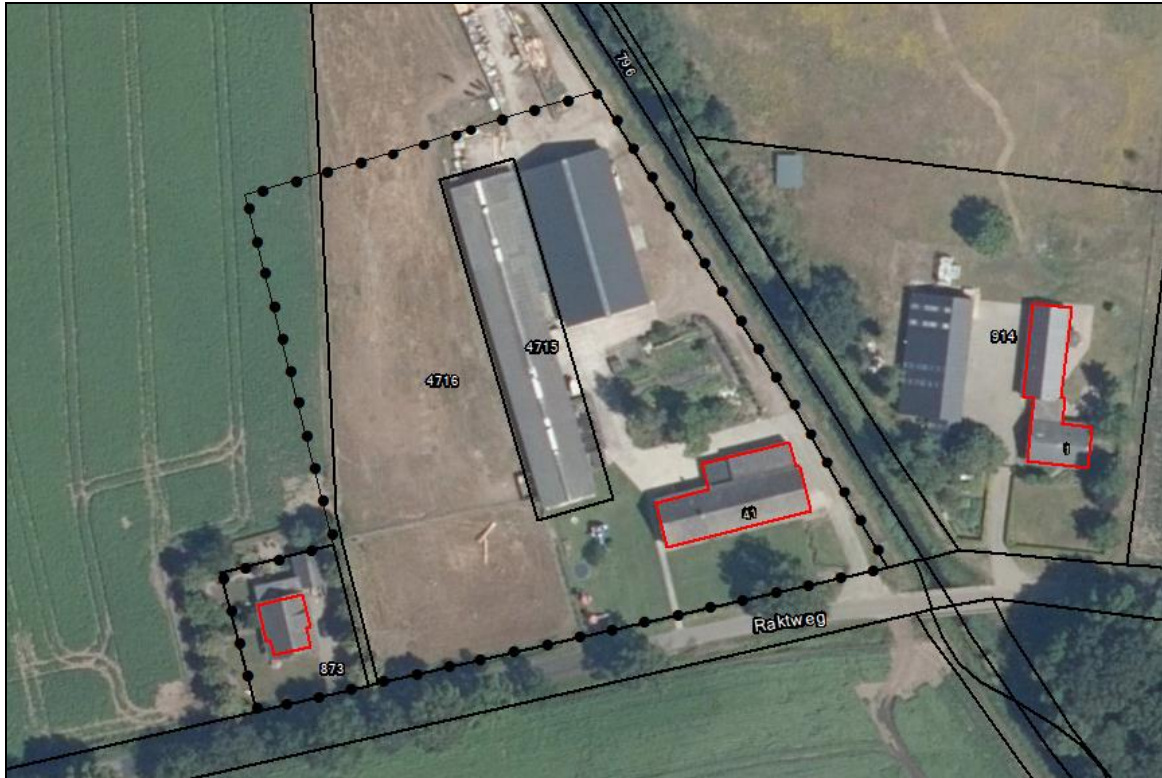
1.2 Situering en planherziening

Het plangebied is gelegen aan Raktweg 39 en 41, in het buitengebied van Helmond. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer, waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

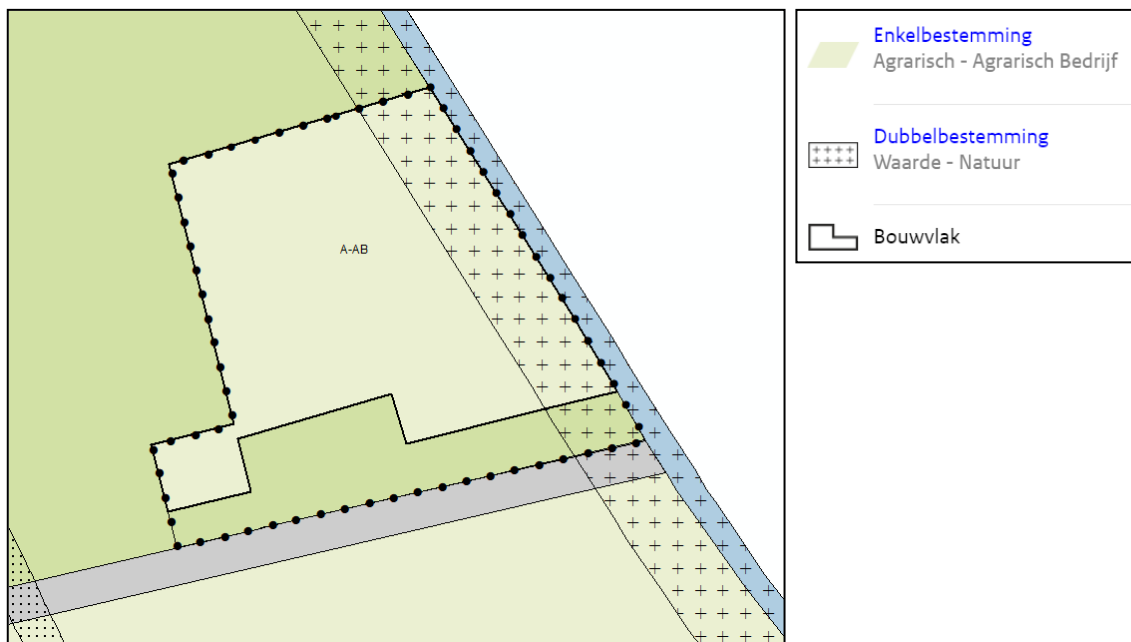
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie N, nummers 873, 4481 (ged.) 4715 en 4716 (ged.). Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Berkendonk I' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 november 2013. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij weergegeven middels een bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Berkendonk 1'

Het plangebied is deels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en deels als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. De locatie kent deels de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur'. Het herbestemmen van het agrarisch bedrijf aan Raktweg 41 naar een woonbestemming en het toekennen van een separate woonbestemming aan Raktweg 39 is niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

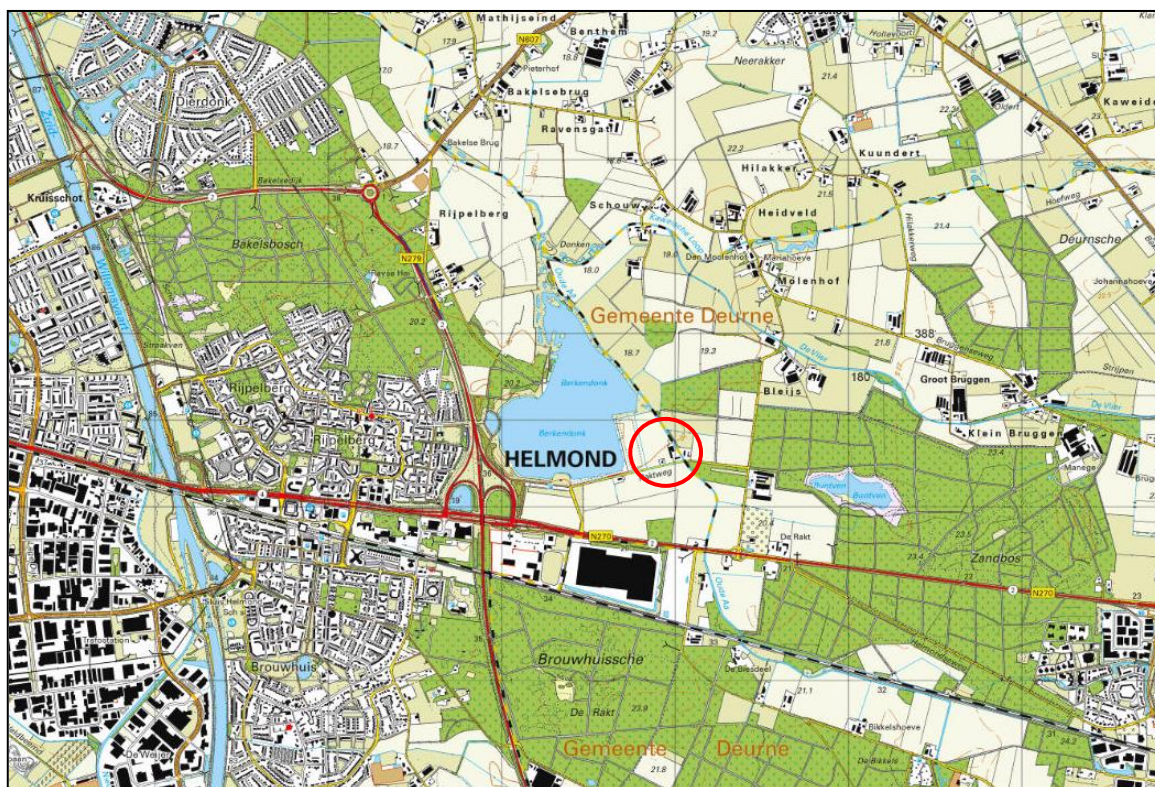
1.4 Opzet plantoelichting

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

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in groter verband weer, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangegeven.



Figuur 4: Ligging plangebied in groter verband

Het plangebied is gelegen aan de Raktweg, direct ten westen van de Oude Aa, op de gemeentegrens met Deurne. Ten westen van het plangebied bevindt zich recreatieplas Berkendonk. Ten zuiden van het plangebied ligt de provinciale weg N270 en zware industrie.

2.2 Ondergrond

Het plangebied is gelegen in Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. 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 100-180 cm onder maaiveld.

2.3 Historische ontwikkeling

Het landschap rondom het plangebied, de Groene Peelvallei, zag er aan het eind van de negentiende eeuw heel anders uit dan tegenwoordig, zoals te zien is op onderstaande figuur. Wat opvalt is dat de waterlopen meanderend door het gebied stroomden en dat langs de waterlopen beemden en weilanden lagen die periodiek overstroonden. Op de hogere gronden lag de Bruggensche Heide. In de twintigste eeuw heeft men de waterlopen gekanaliseerd en een groot deel van de oorspronkelijke verkaveling is verdwenen. De Bruggensche Heide is aangeplant met bomen en langzaam bijna geheel bebost geraakt. Ten oosten van Helmond is door zandwinning de recreatieplas Berkendonk ontstaan.



Figuur 5: Historische kaart 1910 (Topotijdreis)

Begin jaren '90 wordt de plas uitgegraven ten behoeve van zandwinning en zijn de kernen Rijpelberg en Brouwhuis fors gegroeid. De Aa is inmiddels gekanaliseerd.



Figuur 6: Historische kaart omstreeks 1992 (Topotijdreis)

2.4 Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen aan de Raktweg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de recreatieplas en in de nabijheid liggen slechts drie woningen.

2.5 Bestaande situatie projectlocatie

2.5.1 Invulling Raktweg 41

Het plangebied betreft een agrarische bedrijfslocatie. In het verleden was binnen het plangebied een rundbedrijf met een behoorlijke omvang aanwezig. Sinds 2009 resteert er nog een vergunning voor 9 vleesstieren.

5703 KE, Raktweg 41, HELMOND, HELMOND

Beschikingsdatum: 08-09-2009

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

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)	NGE tot	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	0	0	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	0	0	0	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	9	48	9	1 320,40
Totalen								9	48	9	1 320,40

Figuur 7: Vergunde situatie Raktweg 41 (BVB-Brabant)

De bedrijfswoning bevindt zich evenwijdig aan de Raktweg. Achter de woning bevinden zich twee bedrijfsgebouwen van respectievelijk 676 m² en 507 m². de omliggende gronden zijn deels verhard en deels als tuin in gebruik. Buiten het agrarisch bouwvlak en echter de stallen ligt een voersilo. Deze zal worden verwijderd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting gesteld in de regels. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 8: Luchtfoto plangebied



Figuur 9: Bedrijfswoning met bedrijfsgebouw, rechts de Oude Aa



Figuur 10: Perceel gezien vanaf de westzijde

2.5.2 Raktweg 39

Per omissie is de woning aan Raktweg 39 opgenomen op het agrarisch bouwvlak van Raktweg 41. De woning maakt zowel ruimtelijk als functioneel geen deel meer uit van het (voormalige) agrarische bedrijf. In onderhavig bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld. Op de locatie vinden verder geen wijzigingen plaats.

De woning aan Raktweg 39 is in 1970 als tweede agrarische bedrijfswoning opgericht bij het agrarische bedrijf Raktweg 41 op het moment dat de oorspronkelijke eigenaar van Raktweg 41 stopte en diens dochter het bedrijf overnam. Voor de bouw van de woning is een bouwvergunning verleend.

In het bestemmingsplan Buitengebied Oost (1980) is de woning onder het overgangsrecht gekomen en werd daarmee een burgerwoning.

In opvolgende bestemmingsplannen (o.a. Buitengebied 1997) is de woning weer opgenomen in het agrarisch bouwblok, wat waarschijnlijk op een tekenfout berust. In het vigerende bestemmingsplan Berkendonk, is het bouwblok zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 zat overgenomen, wat ten gevolge heeft gezorgd voor de omissie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.



Figuur 11: Uitsnede 'Buitengebied Oost'

2.6 Beoogde situatie

2.6.1 Gebruik binnen het plangebied

De initiatiefnemer beoogt de locatie te herbestemmen naar een burgerwoonbestemming. Daarbij wordt beoogd beide bedrijfsgebouwen te behouden. Het westelijke gesitueerde bedrijfsgebouw wordt bestemd ten behoeve van maximaal 6 recreatie appartementen.

Ook het exterieur van de stal zal worden aangepast waardoor de bebouwing in mindere mate een agrarische uitstraling heeft. Dit kan worden gecreëerd door het maken van nieuwe gevelopeningen en toepassing van andere materialen. Navolgende figuren geven een sfeerbeeld van een dergelijke accommodatie.

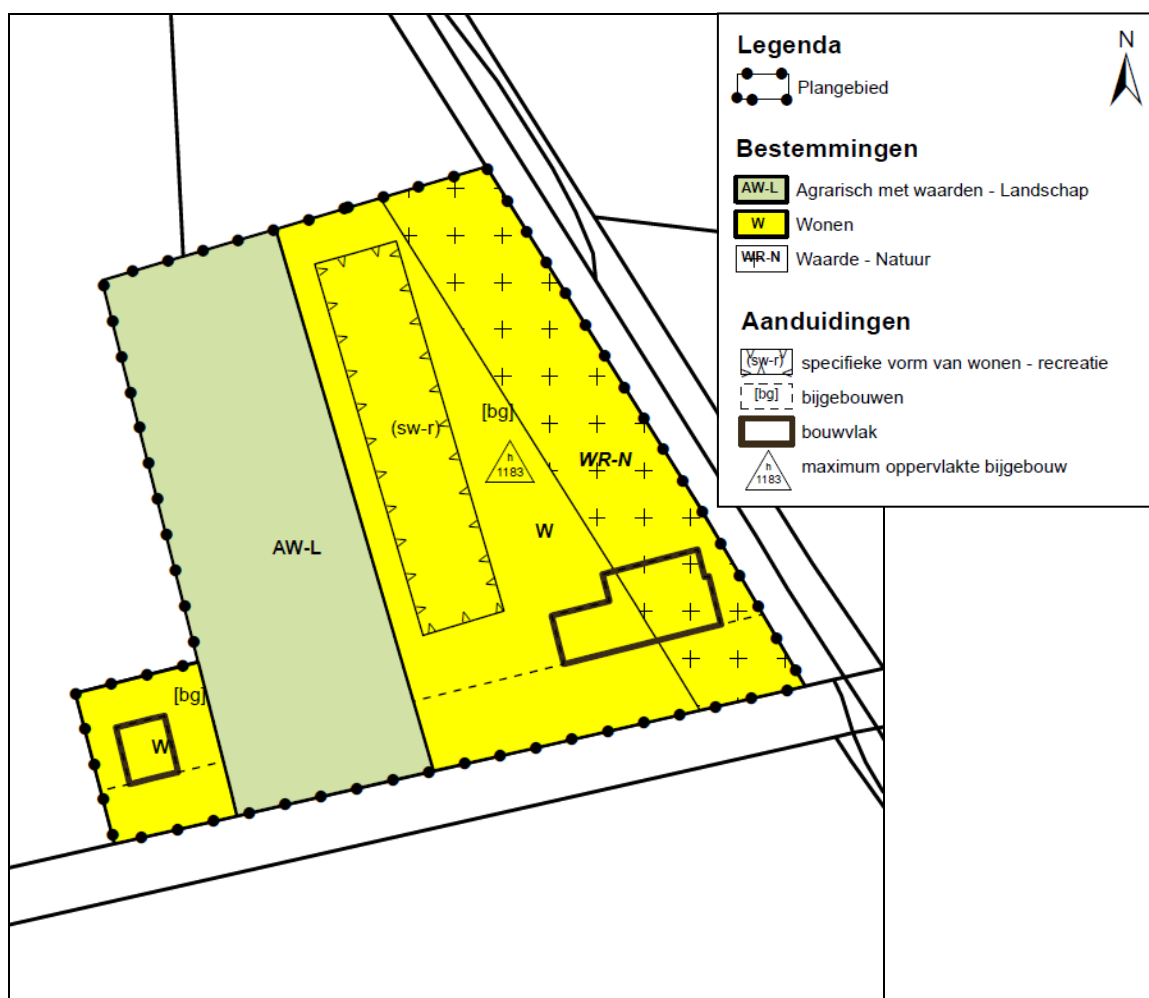


Figuur 12: Sfeerimpressie recreatieappartementen

Het oostelijke bedrijfsgebouw dient als opslag ten behoeve van de recreatieve functie en als opslag ten behoeve van materialen en machines van de opdrachtgever. Opdrachtgever heeft een bedrijf in las- en montage werkzaamheden. Voor de bedrijfswerkzaamheden heeft de initiatiefnemer opslagruimte nodig voor volumineuze materialen. Op locatie vinden geen constructiewerkzaamheden plaats. De loods kan tevens worden gebruikt voor opslag van materialen voor de recreatieappartementen en het stallen van materieel en machines om de omliggende gronden te onderhouden.

2.6.2 Beoogde planologische situatie

Beoogd wordt om een gedeelte van het huidige bouwvlak een woonbestemming toe te kennen. Aan Raktweg 39 (kadastraal perceel 873) zal eveneens een zelfstandige woonbestemming worden toegekend. Voor de recreatiewoningen wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – recreatie' opgenomen. De omliggende gronden krijgen een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie weer.



Figuur 13: Beoogde planologische situatie plangebied

2.6.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Aan de voorzijde van het perceel is reeds een geschoren beukenhaag aanwezig met ten westen van de woning een vijftal fruitbomen. De landschappelijke inpassing wordt versterkt met een rij wilgen op de westelijke perceelsgrens en een vrijgroeierende haag aan de achterzijde van het perceel. Op het perceel hiertussen is een boomgroep voorzien van ten minste 6 bomen. Aan de oostgrens is, enerzijds vanwege de ontsluiting en toegang tot het achtererf, anderzijds vanwege de onderhoudsstrook langs de Aa geen beplanting opgenomen. Navolgende figuur geeft de beoogde landschappelijke inpassing weer.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing

2.6.4 Ontsluiting en parkeren

Gebruik zal worden gemaakt van de bestaande inrit aan de Raktweg. Verder dient er voldaan te worden aan de parkeernorm op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020'. Dit betekent voor een vrijstaande woning in het gebied 'rest' dat er plaats dient te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief een eventuele garage. Het perceel biedt hiertoe voldoende ruimte.

Voor de recreatieappartementen is geen parkeernorm vastgesteld. De appartementen zijn bestemd voor elk één gezin. Derhalve wordt gerekend met één parkeerplaats per appartement. Achter op het perceel, echter beide voormalige stallen, is ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor ten minste 6 personenauto's.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling te kleinschalig van aard.

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'. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in nieuw ruimtebeslag. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 rijksvaarwegen, 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.

Het plangebied is gelegen binnen de radarverstoringsgebieden van radarstation Herwijnen en Volkel. Een radarverstoringsgebied is een gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Ter plaatse van het plangebied dient voor ieder obstakel hoger dan 90 m boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 90 m boven NAP. Het radarverstoringsgebied wordt door het plan derhalve niet belemmerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.

- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) 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 SVRO wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen uit de SVRO te realiseren.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.3.1 Inleiding

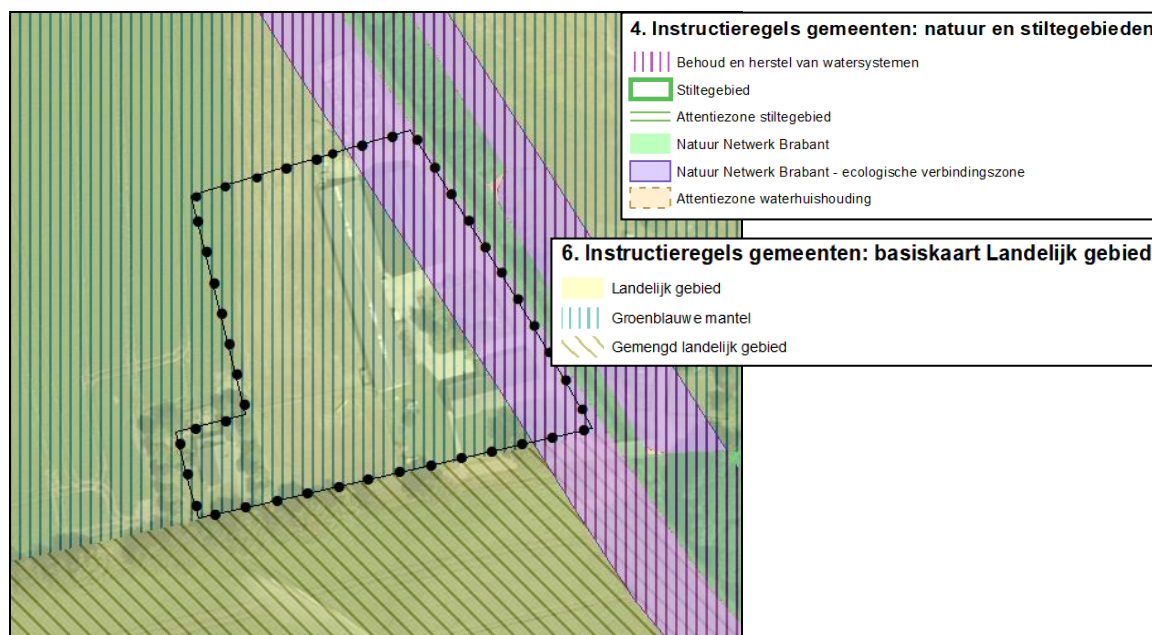
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook Interim omgevingsverordening genoemd, is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

3.2.3.2 Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 15: Uitsnede kaart 6: 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Groenblauwe mantel'.

Het plangebied is tevens binnen 'Beperkingen veehouderij' gelegen. Als een veehouderij binnen 'Beperkingen veehouderij' ligt, gelden er afwijkende regels. In deze gebieden gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling aangezien er een agrarisch bedrijf gesaneerd wordt.

Het plangebied is ook aangeduid als gelegen binnen 'Stalderingsgebieden'. Binnen deze aanduiding gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en aan het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling aangezien er geen sprake is van een agrarische ontwikkeling.

Een gedeelte van het plangebied, aan de zijde van de Oude Aa kent de aanduidingen 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone' en 'Behoud en herstel watersystemen'.

Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet aangeduid (zoek-)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt.

In navolgende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het werkingsgebied 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Provinciaal milieu- en waterplan en gebaseerd op:

- waterlopen met de functie waternatuur,
- (natte) ecologische verbindingszones en
- gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'.

In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem.

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de ecologische verbindingszone en het watersysteem ter plaatse.

3.2.3.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging, bijvoorbeeld van individuele bedrijven, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Een ander aspect

van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd en het woonbestemmingsvlak wordt beperkt tot gebouwen, erfverharding en tuin. Met het hergebruik van de bedrijfswoning en de bestaande opstallen is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3.4 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. De intensiteit van de afweging hangt af van het gebied en de ontwikkeling. Naarmate een ontwikkeling minder inbreuk maakt op de leefomgeving of de omgevingskwaliteit, is ook de afweging minder indringend. Gemeenten hebben derhalve een bepaalde vrijheid hier invulling aan te geven.

De beoogde ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarische bedrijf naar een woonbestemming met een recreatieve nevenfunctie. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Stad-Land projecten', ten westen van de Groene Peelvallei. In de Groene Peelvallei wordt een duidelijk accent gelegd op recreatieve ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling heeft daarnaast een positieve invloed op de Oude Aa en de nabijgelegen EHS-structuur. Initiatiefnemer investeert een bijdrage in het kader kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze investering zal via een geldelijke bijdrage worden gedaan en kan desgewenst worden ingezet voor 'Stad-Land projecten'.

In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op omliggende functies in de omgeving van het plangebied. Ook effecten op ontwikkelingen elders liggen, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, niet voor de hand.

3.2.3.5 Meerwaardecreatie

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant.

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig van aard en betreft het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning met recreatieve nevenfunctie. Desalniettemin heeft de ontwikkeling meerwaarde-creatie tot gevolg.

De agrarische bedrijfsbestemming wordt wegbestemd en het plangebied kan daardoor minder intensief worden gebruikt. De recreatieve nevenfunctie is passend bij de ontwikkelingsrichting van het gebied en ter plaatse vindt een forse landschappelijke inpassing plaats.

3.2.3.6 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

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 Interim omgevingsverordening 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'.

De 'rood-met-groen-koppeling' van toepassing op de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing, zo ook de gemeente Helmond. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond heeft besloten de 'Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De 'Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015' vereist dat minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook kent de beleidsregel de verplichting dat de berekening van deze waardevermeerdering moet plaatsvinden door een beëdigd, onafhankelijk, terzake deskundig taxateur. Door Gerard van Helmond makelaardij is een taxatierapport opgesteld van de waarde van de locatie Raktweg 41 te Helmond in de huidige situatie en de toekomstige situatie. Dit taxatierapport, d.d. 15 mei 2019, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Uit dit taxatierapport volgt een waardevermeerdering van € 35.000,00,-. Initiatiefnemer dient derhalve € 7.000,00,- te investeren in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hieraan wordt voldaan. Deze investering zal deels via landschappelijke inpassing op eigen perceel en het onderhoud daarvan en deels via het saneren van erfverharding en de sleufsilo worden gedaan. Navolgende tabel geeft een overzicht van de te leveren tegenprestatie (à € 7.600,24,-) op eigen terrein voor wat betreft de landschappelijke inpassing.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers- bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw											
Struweelhaag	48	144		€ 1,61	m²	€ 231,84	€ 0,74	m²/jr	€ 106,56	€ 1.065,60	€ 1.297,44
Knip- en scheerhaag	100	150		€ 1,61	4st/m²	€ 966,00	€ 1,18	m/jr	€ 118,00	€ 1.180,00	€ 2.146,00
Landschapsboom in bomenrij			6	€ 61,64	st	€ 369,84	€ 5,63	st/jr	€ 33,78	€ 337,80	€ 707,64
Knotboom			6	€ 11,06	st	€ 66,36	€ 2,73	st/jr	€ 16,38	€ 163,80	€ 230,16
Hoogstamfruitboom			0	€ 61,64	st	€ 0,00	€ 5,42	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Houtsingel				€ 1,61	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bosje				€ 1,61	st	€ 0,00	€ 4,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bloemrijke rand				€ 16,52	are	€ 0,00	€ 8,56	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel < 300 m²				€ 5,49	m²	€ 0,00	€ 43,81	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel > 300 m²				€ 5,49	m²	€ 0,00	€ 62,22	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Wandelpad											
Bestaand											
Struweelhaag	0	100		€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 0,74	m²/jr	€ 74,00	€ 740,00	€ 740,00
Knip- en scheerhaag	60	90		€ 0,00	4st/m²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 70,80	€ 708,00	€ 708,00
Landschapsboom in bomenrij			0	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Knotboom			0	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 2,73	st/jr	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoogstamfruitboom			5	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,42	st/jr	€ 27,10	€ 271,00	€ 271,00
Houtsingel		0		€ 0,00	st	€ 0,00	€ 11,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bosje		0		€ 0,00	st	€ 0,00	€ 4,78	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bloemrijke rand		0		€ 0,00	are	€ 0,00	€ 8,56	are	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel < 300 m²				€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 43,81	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Poel > 300 m²				€ 0,00	m²	€ 0,00	€ 62,22	poel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Wandelpad					meter		€ 0,83	meter	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 7.600,24

Figuur 16: Tegenprestatie uit landschappelijke inpassing

3.2.3.7 Behoud en herstel van watersystemen

Het werkingsgebied 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Provinciaal milieu- en waterplan en gebaseerd op waterlopen met de functie waternatuur, (natte) ecologische verbindingzones en gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem.

Binnen de gebieden gelden beperkingen voor functies en activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken. Dit overleg heeft ook betrekking op de exacte reikwijdte van het beschermingsregiem. In sommige gevallen zijn inrichtingsmaatregelen bijvoorbeeld al voorzien aan één zijde van de waterloop en is bescherming aan de andere zijde niet meer over de volle breedte noodzakelijk. In zijn algemeenheid is er sprake van een zone van 25 meter rondom een waterloop.

Binnen het plangebied is hiertoe de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' opgenomen. Een strook langs de Oude Aa blijft vrij van nieuwe beplanting of bouwwerken en een sleufsilos met aanliggen verharding wordt weggenomen.

3.2.3.8 Artikel 3.69 Afwijkende regels voor burgerwoningen

De beoogde ontwikkeling omvat de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning. 'Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied' bevat regels voor wonen. 'Artikel 3.69 Afwijkende regels burgerwoningen' bevat afwijkende regels voor wonen in het landelijk gebied:

3.69 Afwijkende regels burgerwoningen

1. *In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
 - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
 - c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De beoogde omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning is mogelijk op basis van artikel 3.69 lid 1 onder c. Splitsing van de woning wordt niet beoogd en is ook niet mogelijk op basis van de bestemmingsplanregels. Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in 'Artikel 3.69 Afwijkende regels burgerwoningen' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3.9 Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Niet-agrarische functies in Landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt.

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 1. *een kantoor met baliefunctie;*

2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

In de regels van dit bestemmingsplan zijn specifieke gebruiksregels opgesteld.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig van aard. De landbouwactiviteiten worden omgezet in een woonbestemming met daarbij een kleinschalige recreatieve activiteit waarmee wordt bijgedragen aan een gemengde plattelandseconomie.

In de structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond vastgelegd. Het plangebied maakt hierin onderdeel uit van de wijk Rijpelberg. De aanduiding 'Versterking recreatieve mogelijkheden' is daarbinnen op het plangebied van toepassing. Bedoeld is daarbij de ontwikkeling van Berkendonk tot een recreatieve voorziening van regionaal niveau. Deze ambitie is inmiddels uitgewerkt in een door de gemeenteraden van Deurne en Helmond in 2011 vastgestelde Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei. In deze structuurvisie, die het gehele buitengebied tussen Helmond en Deurne aan weerszijden van de N270 omvat, is voor het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden en oosten van de plas een intensieve zone opgenomen. Binnen deze zone worden op basis van een groeimodel mogelijkheden geboden om intensieve recreatie te ontwikkelen zowel op verblijfsrecreatief (bijv. luxe bungalows) als dagrecreatief gebied (bijv. themapark). De gehele ontwikkeling zal samengaan met een intensievere (recreatieve) benutting van de waterplas Berkendonk en groenblauwe ontwikkelingen (bijv. EVZ Oude Aa). De ontwikkeling past daarmee binnen de visie voor het gebied.

Bestaande gebouwen worden hergebruikt. Van overtollige bebouwing is geen sprake en er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel. De ontwikkeling voorziet niet in een baliefunctie, lawaaisport of mestverwerking.

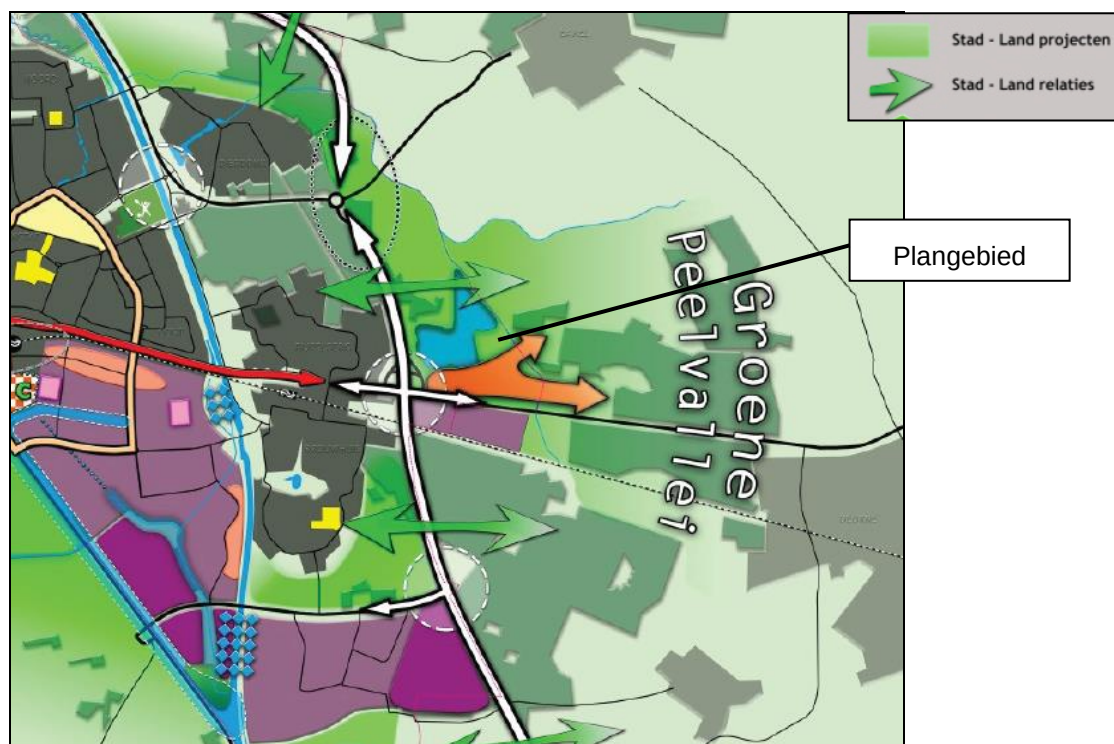
De beoogde ontwikkeling is in het kader van de Interim omgevingsvisie geen bezwaar. Artikel 3.76, afwijkende regels omvang vrije-tijds voorziening zijn voor onderhavige ontwikkeling niet relevant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 17: Uitsnede 'Structuurvisie Helmond 2030'

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Stad-Land projecten'. En ten westen van de Groene Peelvallei. In de Groene Peelvallei wordt een duidelijk accent gelegd op recreatieve ontwikkeling aan de oostzijde van de gemeente.

Onderhavige ontwikkeling heeft daarnaast een positieve invloed op de Oude Aa en de nabijgelegen EHS-structuur. Initiatiefnemer investeert een bijdrage in het kader

kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze investering zal via een geldelijke bijdrage worden gedaan en kan desgewenst worden ingezet voor 'Stad-Land projecten'.

3.3.2 Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei

In de structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei beschrijven de gemeente Helmond en de gemeente Deurne op hoofdlijnen welke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen mogelijk zijn in het Centrumgebied Groene Peelvallei en welke voorwaarden aan het ontwikkelen van initiatieven verbonden zijn. In deze structuurvisie worden verschillende onderdelen benoemd die in het gebied kunnen worden ontwikkeld.

Bij de ontwikkeling en inrichting van het Centrumgebied Groene Peelvallei gelden voor de gemeenten Deurne en Helmond onvoorwaardelijk de volgende kernbegrippen: diversiteit, kwaliteit en duurzaamheid! Het Centrumgebied Groene Peelvallei moet een compleet pakket aan toeristisch-recreatieve voorzieningen bieden binnen een duurzaam landschappelijk en ecologisch raamwerk.

Met name voor de omgeving van het plangebied, Berkendonk, is aangegeven dat er ruimte is voor recreatieve ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- *In de zone Berkendonk kunnen luxe verblijfseenheden gerealiseerd worden met een hoge dichtheid ten zuiden van de recreatieplas Berkendonk en een lage dichtheid richting het oosten.*
- *Op termijn kan het aantal uitgroeien tot maximaal 600 verblijfseenheden.*
- *Onder verblijfseenheid wordt verstaan een gebouw of een afgesloten gedeelte in een gebouw met recreatieve doeleinden voor maximaal acht personen per verblijfseenheid.*
- *Verhuur luxe verblijfseenheden; geen permanente bewoning.*
- *Mix van diverse typen van hoogwaardige verblijfsrecreatieve eenheden.*
- *Goede landschappelijke inpassing.*
- *Uitstekende en hoogwaardige beeldkwaliteit.*
- *Kwalitatief goede faciliteiten en ondersteunende voorzieningen.*

De voorgenomen ontwikkeling past hierin. Het westelijke gesitueerde voormalige bedrijfsgebouw wordt bestemd ten behoeve van maximaal 6 recreatie appartementen. Ter plaatse wordt aan verouderde voormalige bedrijfsgebouwen een hoogwaardige nieuwe uitstraling gegeven en er vindt aanvullende landschappelijke inpassing plaats. De 6 appartementen passen binnen de draagkracht van het gebied.

3.3.3 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:

- besluit milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- agrarische bedrijvigheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- gewasbeschermingsmiddelen.

4.2 Besluit milieueffectrapportage

4.2.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

4.2.2 Toets beoogde ontwikkeling

De omzetting van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming (met nevenactiviteit) is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt dan ook niet voor op lijst D van het Besluit mer. In het kader van de beoogde ontwikkelingen is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

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: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

4.3.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.3.3 Beleidskader

4.3.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.3.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

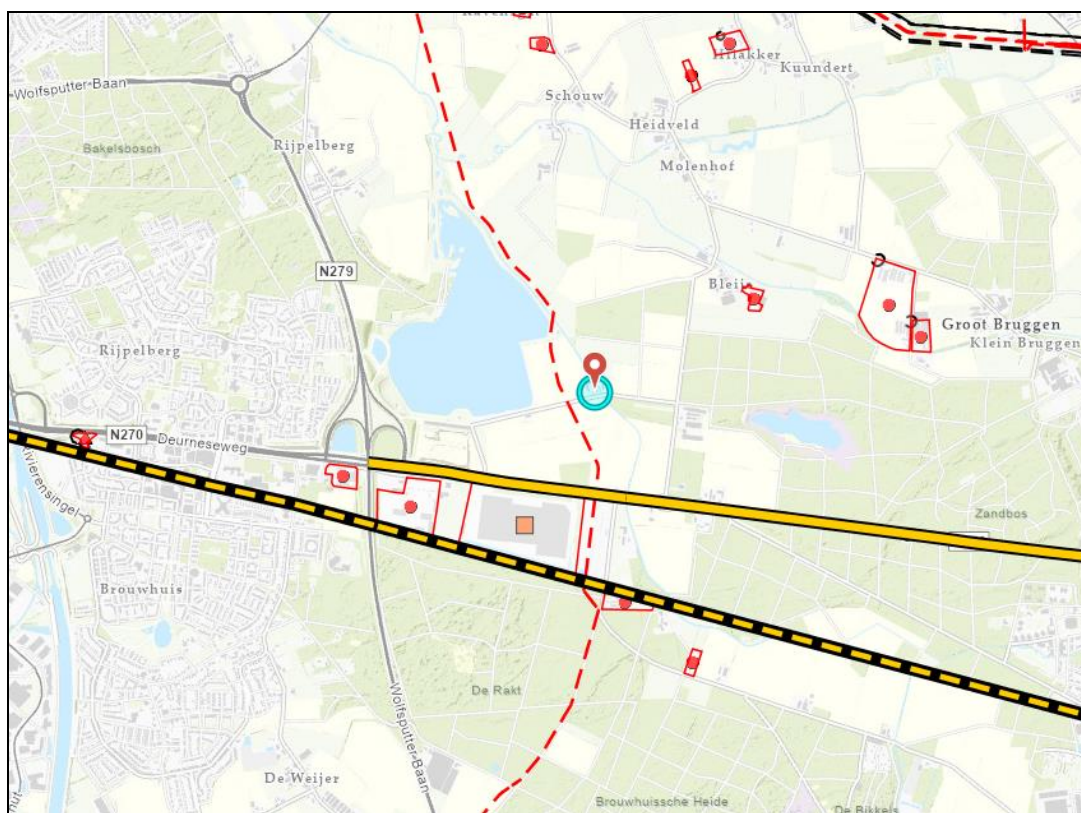
4.3.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.3.4 Beoordeling plangebied

4.3.4.1 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.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart (Raktweg 41 is aangegeven met een rode marker)

Het plangebied ligt niet in een grenswaarde-contour van het plaatsgebonden risico (de grenswaarde voor kwetsbare objecten is de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar). Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering. Wel ligt het plangebied binnen de, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebieden van het risicovolle bedrijf EDCO, op circa 500 meter ten zuiden van het plangebied. Binnen de inrichting worden diverse stoffen opgeslagen volgens PGS15. Het maatgevend risico voor deze inrichting is een gifwolk als gevolg van brand.

4.3.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op circa 900 meter ten zuiden 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 invloedsgebied strekt zich uit tot een afstand van 460 meter aan weerszijden van het spoor vanwege het vervoer van stoffen in categorie A.

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.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden.

De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de N270. De N270 gelegen op een afstand van circa 490 meter tot het plangebied. Uit vervoerstellingen van de gemeente blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg door de gemeente Helmond beperkt is. Het vervoer legt geen beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Vervoer over het water

Door de gemeente Helmond wordt er over de Zuid-Willemsvaart geen vervoer van gevaarlijke stoffen voorzien. Het vervoer van gevaarlijke stoffen per water levert dus geen beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Helmond.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied is één buisleiding gelegen (A-585). De buisleiding bevindt zich op een afstand van circa 130 meter tot de her te bestemmen woning. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied (485 meter) en de 100% letaliteitsgrens (190 meter) van de aardgastransportleiding. Het groepsrisico neemt middels onderhavige ontwikkeling niet of nauwelijks toe. Om de bestemmingsplanwijziging te onderbouwen is onderzoek uitgevoerd het groepsrisico. De Rapportage onderzoek externe veiligheid Raktweg 41 te Helmond maakt als bijlage deel uit van onderhavige toelichting.

Het onderzoek heeft als doel het bepalen of er sprake is van overschrijding van de wettelijke eisen zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het groepsrisico vanwege de hogedruk aardgastransportleiding in zowel de bestaande als de toekomstige situatie ruim lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde, maar wel zeer beperkt toeneemt.

4.3.4.3 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.

Ten noorden van het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig met daaraan een aftakking in noordoostelijke richting. De leiding welke circa 300 meter ten zuiden van het plangebied gelegen is, betreft een bovengrondse hoogspanningsleiding 150 kV.

De indicatieve zone voor de 150 kV hoogspanningslijn bedraagt 55 meter aan weerszijden (bron: RIVM). Het plangebied is ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze hoogspanningslijn gelegen.

4.3.5 Verantwoording groepsrisico

Zowel voor het distributiecentrum als het vervoer via het spoor is enkel sprake van mogelijke calamiteiten waarbij wolken met giftige stoffen vrijkomen. Dit scenario is dan ook maatgevend voor het groepsrisico.

Bij een calamiteit met aardgasleidingen is het scenario fakkelbrand maatgevend. Voor het scenario fakkelbrand geldt, dat deze alleen geblust kan worden middels het afsluiten van de betreffende leiding(deel) door de leidingbeheerder. Het doven van het vuur na sluiting van de leiding neemt behoorlijk wat tijd in beslag. Middels het leggen van een waterscherm over de brandhaard kunnen de gevolgen van de fakkelbrand enigszins ingedamd worden. Hiervoor zijn wel aanzienlijke hoeveelheden water benodigd.

In geval van het vrijkomen van giftige wolken moeten aanwezigen binnen het plan direct worden gewaarschuwd via sirene en NL-Alert om naar binnen te gaan en ramen en deuren te sluiten. De aanwezige ventilatievoorzieningen moeten snel en eenvoudig gesloten kunnen worden.

Voor het scenario fakkelbrand geldt, dat schuilen binnen de bebouwing, vooral in de directe nabijheid van de risicobron (hittestraling te intens), geen optie is.

In extreme gevallen kan in overleg met de hulpdiensten worden overwogen te evacueren. In oostelijke en noordelijke richting zal via bossen moeten worden gevlucht. Bestrijding van de calamiteit zal buiten het plangebied plaatsvinden. Hulpdiensten kunnen het plangebied bereiken.

Binnen het plangebied worden geen verminderd zelfredzame personen gehuisvest. Het plangebied is goed en binnen de opkomsttijd van de brandweer te bereiken. Er ligt voldoende bluswatervoorziening in de nabijheid van het plangebied.

4.3.6 Onderzoek externe veiligheid

In het kader van de herbestemming van het perceel aan de Raktweg 41 te Helmond naar een woonfunctie met een recreatieve nevenactiviteit heeft Econsultancy een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Het onderzoek heeft als doel het bepalen of er sprake is van overschrijding van de wettelijke eisen zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het groepsrisico vanwege de hogedruk aardgastransportleiding in zowel de bestaande als de toekomstige situatie ruim lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde, maar wel zeer beperkt toeneemt.

Bouwkundige maatregelen binnen deze zone bieden weinig tot geen bescherming (vanwege te hoge warmtestraling) en gaan gepaard met onevenredig hoge kosten. De hulpverleningsdiensten kunnen binnen deze zone geen hulp verlenen zolang er nog druk op de aardgasleiding staat. Hierdoor zijn personen binnen deze zone op zichzelf aangewezen en zullen zelf naar een schuilplek moeten vluchten. De kans op slachtoffers kan worden beperkt door bewoners vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden en de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Het voorschrijven van strikter toezicht tijdens werkzaamheden verkleint de kans op calamiteiten.

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen.

4.4 Geluidhinder

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidzone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande woning aan Raktweg 41 betreft reeds een geluidsgevoelig object.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

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.

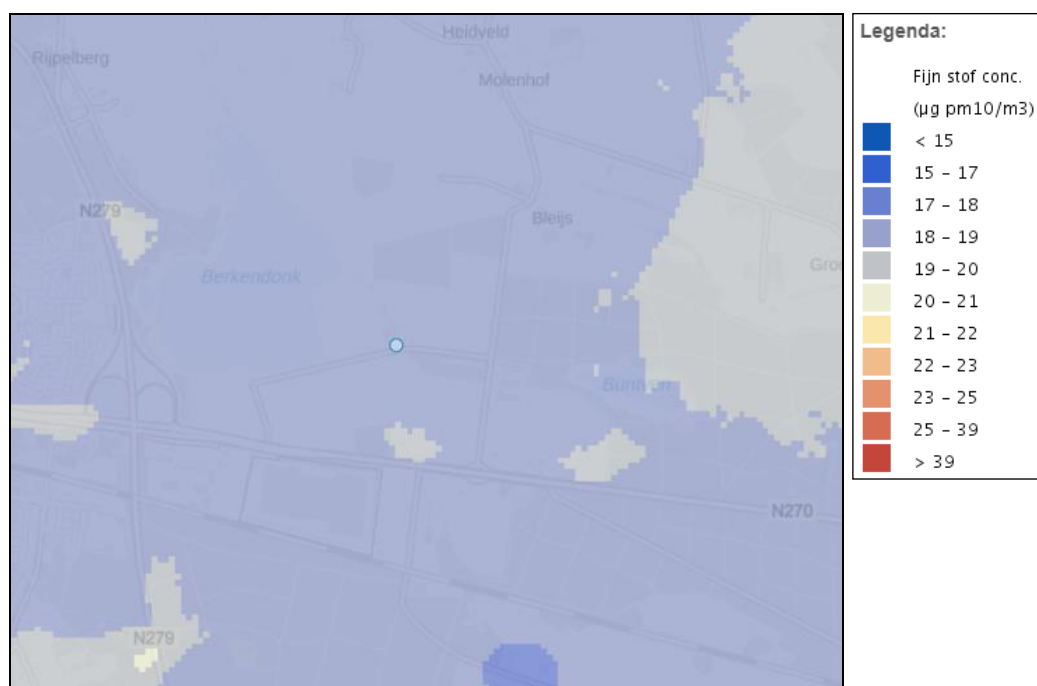
In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt 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 het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming mogelijk maakt kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.5.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

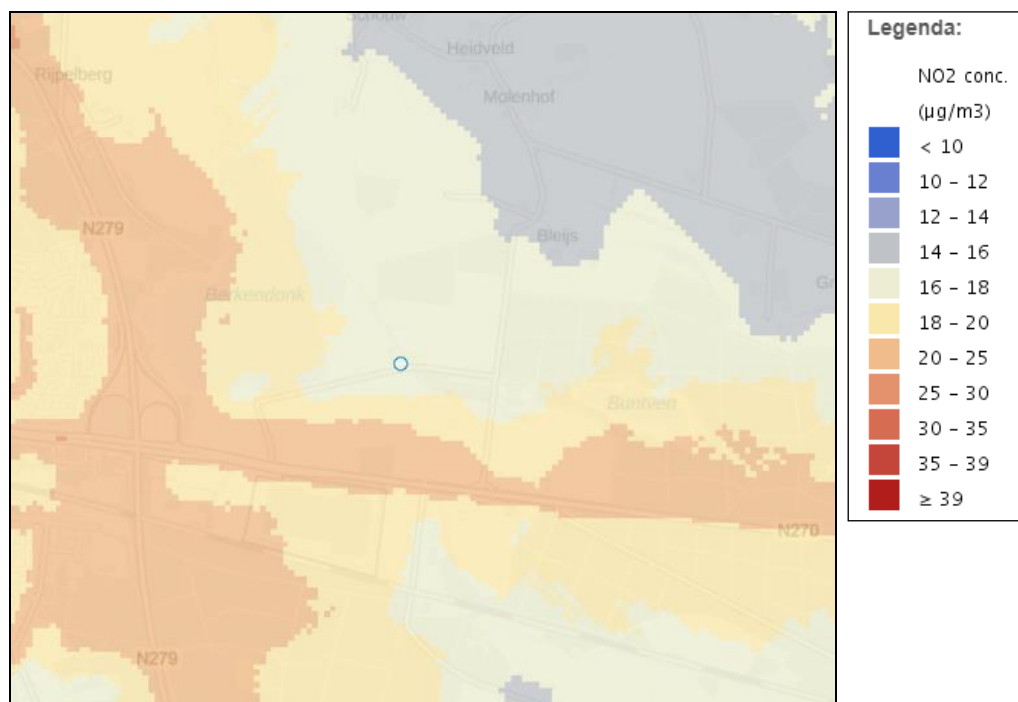
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer. De woning Raktweg 41 is aangeduid met een witte stip.



Figuur 19: Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied



Figuur 20: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied



Figuur 21: Stikstofoxide (NO₂) (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. De jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt 16-18 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.6 Agrarische bedrijvigheid

4.6.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.6.2 Beleidskader

4.6.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet

toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

4.6.2.2 Gemeentelijk beleid

In aanvulling op de Wgv heeft de gemeenteraad op 27 september 2016 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.

De grens van de bebouwde kom van de Wgv volgt niet uit de Wegenverkeerswet 1994, maar net zoals in de ruimtelijke ordening bepaalt de aard van de omgeving waar de grens ligt. Om te spreken van bebouwde kom, moet er sprake zijn van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Dit staat in de Memorie van Toelichting bij de Wgv en blijkt uit jurisprudentie. De omgeving van het plangebied is te kenmerken als buitengebied.

4.6.2.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Bij herbestemming dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting, achtergrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

Voorgondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeer goed
1 - 3	3 – 7	5 - 10	Goed
4 - 6	7 – 13	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	13 – 20	15 - 20	Matig
10 - 13	20 – 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 24	38 -50	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	≥ 50	35 - 40	Extreem slecht

Figuur 22: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

4.6.3 Veehouderijen in omgeving

In de omgeving van het plangebied is één locatie waar dieren worden gehouden. Het betreft hierbij de locatie Raktseweg 8 te Deurne. Het bedrijf bevindt zich op een afstand van meer dan 400 meter tot het plangebied. Navolgend wordt de vergunning inzichtelijk gemaakt.

5752 RV, Raktseweg 8, DEURNE, DEURNE

Beschikingsdatum: 12-04-2021

RAV-tabelversie: RAV 2020-3

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	10	41	0	3	0	1
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	10	41	0	3	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	5	22	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	5	22	0	1	0	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	10	62	0	6	0	2
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	10	62	0	6	0	2
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	9	6	3	0	70,20	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	5	25	0	7	0	0
Totalen								64	281	3	27	70,20	6

Figuur 23: Vergunde situatie Raktseweg 8 Deurne (BVB-Brabant)

4.6.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

4.6.4.1 Inleiding

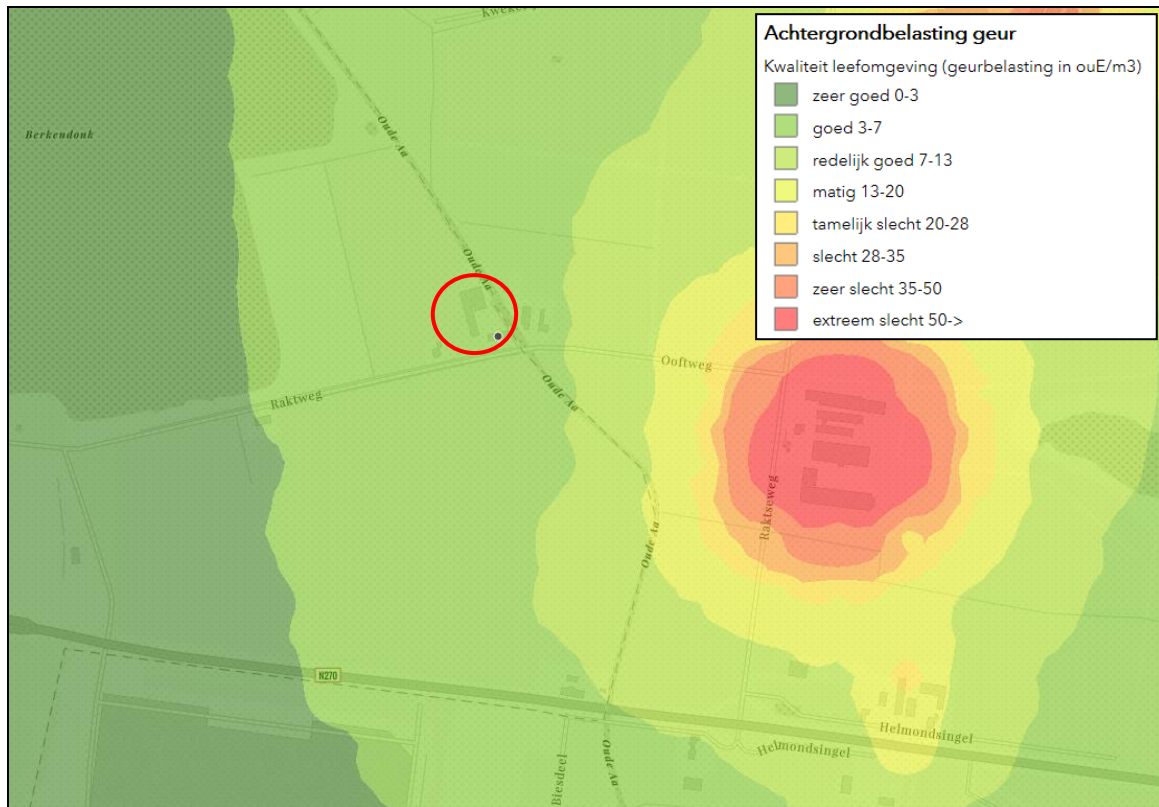
Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

4.6.4.2 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 (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De meest dichtbij gelegen veehouderij bevindt zich op een afstand van meer dan 400 meter. Onlangs heeft dit bedrijf de varkenshouderijtak gesaneerd. Thans resteert enkel nog een vergunning voor 64 stuks rundvee. Gelet hierop, en de achtergrondbelasting ter plaatse, inzichtelijk gemaakt in navolgende paragraaf, wordt aangenomen dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting. De voorgrondbelasting zal dan ook niet bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat.

4.6.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 1 maart 2021) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 24: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (ODZOB)

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 3-7 oue/m³. Op basis van de achtergrondbelasting is dan ook sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Op dit kaartmateriaal is de sanering van het varkensbedrijf nog niet verwerkt. De feitelijke geursituatie is derhalve beter dan aangegeven.

4.6.4.4 Conclusie

Op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Ter plaatse is een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat dan ook gegarandeerd.

4.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven niet belemmeren. De bedrijfswoning op deze locatie maakten in het verleden deel uit van de veehouderij op deze locatie. Op deze woning is dan ook artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. De bescherming van deze woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de herbestemming van de woning van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Binnen het plangebied worden ook een recreatieve verblijfsfunctie gerealiseerd. Voor de functie geldt een vaste afstand van 50 meter tot omliggende bedrijven. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast liggen tussen het plangebied en de omliggende agrarische bedrijven reeds gevoelige functies. De functie binnen het plangebied is derhalve niet maatgevend. Er worden derhalve geen veehouderijbedrijven in de bedrijfsvoering gehinderd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten 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 woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Het plangebied is gelegen in een recreatief ontwikkelgebied. Derhalve is sprake van een 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.7.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

Ten opzichte van omliggende bedrijven was de bestaande woning reeds aan te merken als gevoelig object. Hierin vinden geen wijzigingen plaats.

Anderzijds wordt er een recreatieve nevenfunctie toegevoegd binnen het plangebied. Deze functie betreft milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. De factor geluid is hierbij de bepalende factor. In gemengd gebied mag deze richtafstand worden teruggebracht naar 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De ontwikkeling is geen bezwaar in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.8 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ter plaatse wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd.

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassering Overig
- bodemkwaliteitsklasse AW2000

Van deze locatie en directe omgeving zijn geen bodemonderzoeken bekend. Gezien de ligging in een gebied met bodemkwaliteitsklasse AW2000 wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit een belemmering is voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Er is geen aanwijzing dat de bodemkwaliteit risico's oplevert voor de gebruikers van de bodem. De bodemkwaliteit verslechtert niet door grondverzet. Een verkennend bodemonderzoek 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 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. Bovendien is per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit aangescherpt en moet, waar dan ook, minimaal 75% drift-arm gespoten worden.

Voor onderhavige ontwikkeling is het van belang dat er geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe woning, maar enkel het herbestemmen van een bedrijfswoning in een burgerwoning.

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden toegepast. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' geen bezwaar.

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:

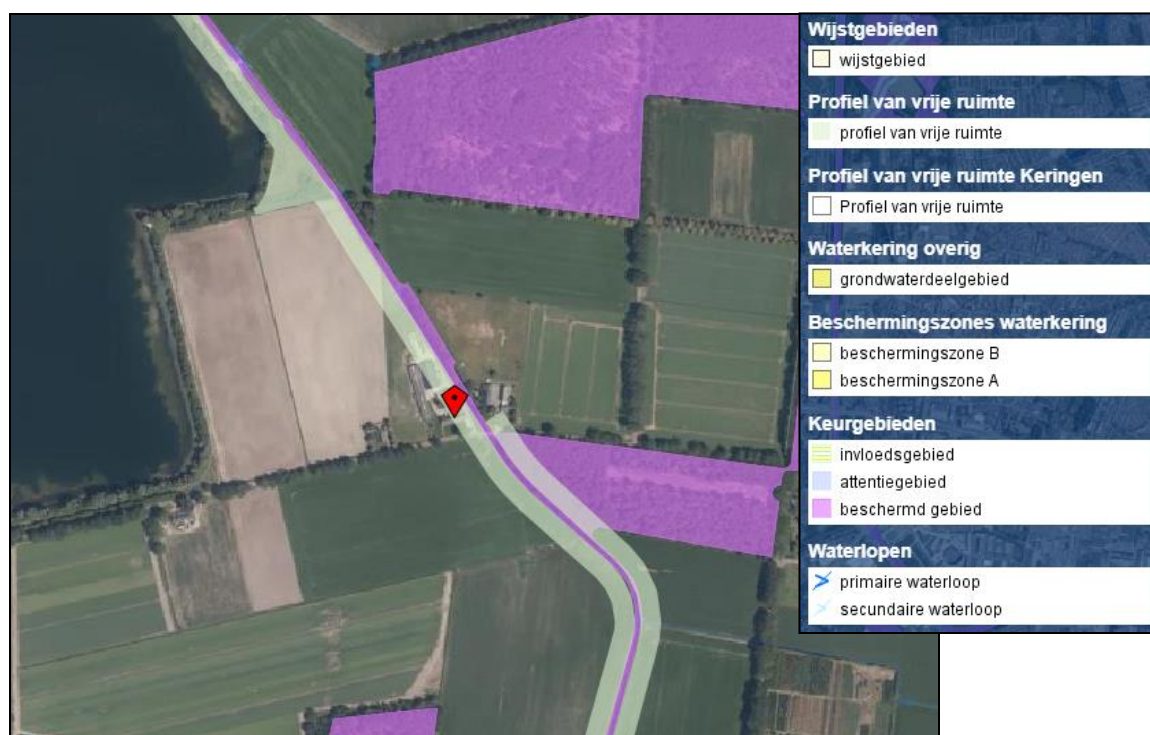
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

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. De Oude Aa, gelegen ten oosten van het plangebied is aangeduid als 'beschermde gebied'. Daarnaast geldt ter plaatse van het oostelijke gedeelte van het plangebied een profiel van vrije ruimte.

Het profiel van vrije ruimte is bedoeld om ruimte vrij te houden voor toekomstige ontwikkeling van de watergang. Het doel van het verbod is het voorkomen van ingrepen die het uit te voeren beekherstel ernstig belemmeren of onmogelijk maken.



Figuur 25: Uitsnede

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.

5.1.5.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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 500 m², een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet enkel in het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er wordt geen verhard oppervlak toegevoegd. 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 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. 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 2012-2015' 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 in 2021 de uitvoeringsagenda klimaatadaptatie opgesteld.

5.1.8 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen in Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. 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 100-180 cm onder maaiveld.

Op grond van de regels van het waterschap zijn voor de beoogde ontwikkeling geen compenserende maatregelen noodzakelijk.

5.1.9 Waterhuishouding huidige situatie

Op dit moment is er geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.

5.1.10 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 2019-2023'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

5.1.11 Riolering

In het gebied ligt drukriolering. Hier mag geen hemelwater geloosd worden. Het hemelwater moet in het plangebied geborgd worden.

5.1.12 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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitlogende 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.

5.1.13 Toepassing waterbeleid op het plangebied

5.1.13.1 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.

5.1.13.2 Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

- Afvoer van vuil- en hemelwater moet worden gescheiden.
- Het verhard oppervlak neemt niet toe.
- Het hemelwater van de verharde oppervlakken moet worden afgevoerd naar een voorziening op eigen terrein.
- Waterbergingsopgave (wordt bepaald met een rekenregel uit de Keur en kaart met gevoeligheidspiekafvoeren) = 0 m³.
- Het waterschap heeft geen rol/taak in de beoordeling van het plan.
- Vanuit de openbare ruimte en vanuit de riolering worden er geen situaties verwacht die tot wateroverlast kunnen leiden.

5.1.13.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

5.1.13.4 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 (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. Zowel in deze 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) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.2.2 Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

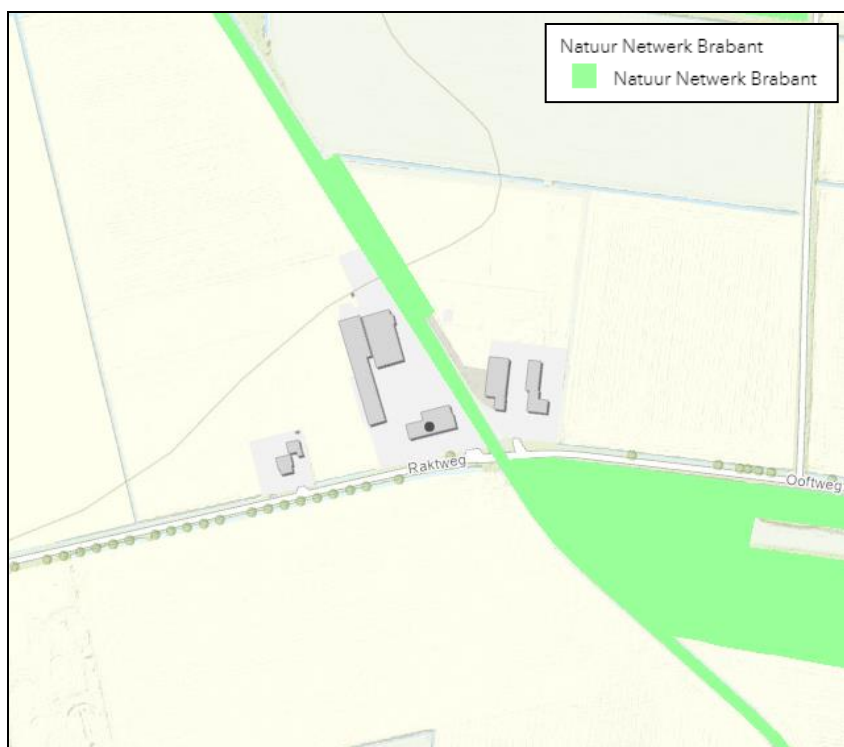
Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en is gelegen op een afstand van ruim 7 kilometer ten noordoosten van het plangebied.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en dientengevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Door de aard van de beoogde situatie kunnen effecten reeds met zekerheid worden uitgesloten. Het object wordt reeds als woning gebruikt. Het gebruik verandert niet. Daarnaast komen de mogelijkheden voor bedrijfsmatig agrarisch gebruik binnen het plangebied te vervallen en wordt de vergunning voor het houden van dieren ingetrokken. In de Natura 2000-gebieden worden geen ingrepen verricht, dan wel zijn geen effecten merkbaar vanuit het plangebied.

Verder is direct ten oosten van het plangebied natuur aangewezen door de Provincie Noord-Brabant als onderdeel van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 26: NNB gebieden in de omgeving van het plangebied (aangeduid met rode marker)

De ontwikkeling heeft een louter positief effect ten aanzien van de nabijgelegen NNB-gebieden. Binnen het plangebied wordt een veehouderijbedrijf gesaneerd. Daarmee komen de vervoersbewegingen voor het agrarisch bedrijf te vervallen en wordt stikstof en fijnstof uit de markt genomen. Daarnaast zal het omgevingsklimaat verbeteren doordat ook geluidsfactoren en wegvallen en er geen nachtelijke verlichting noodzakelijk meer is, bijvoorbeeld voor het laden van vee.

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.

De beoogde herontwikkeling ziet toe op hergebruik van de bestaande bebouwing. Ter plaatse worden geen landschapselementen verwijderd, wel wordt nieuwe streekeigen beplanting toegevoegd.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen het plangebied te verwachten zijn geldt dat, daar geen groen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Nesten kunnen aanwezig zijn binnen gebouwen. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. Echter, bij broedvogels met jaarrond beschermde nesten mogen de nesten niet worden weggenomen ook al is er geen broedgeval. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats vinden.

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van sloopwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

De bestaande opstallen bieden geen goede verblijfplaats voor vleermuizen. Tussen de golfplaten en de wanden is sprake van een continue luchtstroom. Daarnaast zijn geveldelen deels open. Ook in de spouw is een luchtstroom aanwezig. Alle opstallen zijn zodanig gebouwd dat ter plaatse continu sprake is van tocht. Vleermuizen prefereren locaties met stabiele klimatologische omstandigheden. Navolgende foto's geven een beeld van de, te verbouwen voormalige stal.



Figuur 27: open geveldelen van de voormalige stal

Door landschappelijke inpassing in het toekomstige situatie wordt het aanwezige groen uitgebreid met gebiedseigen soorten. Foerageermogelijkheden voor vleermuizen worden daardoor versterkt doordat meer insecten worden aangetrokken. En niet alleen vleermuizen zullen daarvan profiteren, maar ook tal van vogels en kleine zoogdieren.

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten en hun leefgebied kunnen derhalve worden uitgesloten.

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. Daarnaast vinden er geen bodemingrepen plaats binnen het plangebied ingevolge de herbestemming. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

5.4 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio van provinciaal cultuurhistorisch belang 'Peelrand'.

Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloesystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterreinen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische omgevingswaarden. Aan het plangebied zelf zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend.

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.

Middels onderhavige woning wordt enkel het agrarische bedrijf herbestemd naar een woonbestemming. Er wordt niet specifiek verduurzaamd binnen het plangebied.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Raktweg. Er vinden geen wijzigingen plaats wat betreft de ontsluiting van het plangebied.

Bij de woning dienen op eigen terrein dienen minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Het perceel biedt hiertoe ruimschoots voldoende ruimte.

Voor de recreatieappartementen is geen parkeernorm vastgesteld. De appartementen zijn bestemd voor elk één gezin. Derhalve wordt gerekend met één parkeerplaats per appartement. Achter op het perceel is ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor ten minste 6 personenauto's.

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 planschadeverhaals-overeenkomst 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.

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 Agrarisch met waarden - Landschap

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, het weiden van vee en het verbouwen van gewassen, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf sloten en watergangen en extensieve recreatie.

7.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woning, bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – recreatie, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tuinen.

7.4.3 Waarde – Natuur

De voor 'Waarde-Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en of het herstel van de voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden.

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 waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Er zijn twee vooroverlegreacties kenbaar gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan is hierop aangepast.

Het waterschap heeft verzocht de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' door te trekken richting de voorzijde van het perceel. De verbeelding is hierop aangepast. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie zijn er aanpassingen gedaan in relatie tot het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, meerwaardecreatie, kwaliteitsverbetering van het landschap en de landschappelijke inpassing. Daarnaast is er een nadere beschrijving opgenomen met betrekking tot de legale situatie van de woning aan Raktweg 39 en de invloed van de bestemmingsplanwijziging op de ecologische verbindingszone van de beek de Oude Aa.

8.3 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer zijn omwonenden, zijnde Ooftweg 1 en Raktweg 39 ingelicht over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt.