



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Weg naar Bakel 4, Helmond
Gemeente Helmond

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever:
Familie Van der Velden

Rapportnummer:
HEL23-RUOBWEG

Datum vrijgave
juni 2023

Opsteller:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.
T.E.C. (Tim) van der Linden, MSc.

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	HET PROJECT	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Gewenste situatie.....	7
2.3	Beschrijving projectgebied en omgeving.....	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	8
3.1.3	AMvB Ruimte (Barro)	9
3.1.4	Ladder duurzame verstedelijking	9
3.1.5	Wet natuurbescherming.....	10
3.1.6	Erfgoedwet en Omgevingsrecht	11
3.1.7	Conclusie.....	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Omgevingsvisie.....	11
3.2.2	Provinciale structuurvisie 2014	12
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.2.4	Conclusie.....	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1	Structuurvisie Helmond 2030	17
3.3.2	Waterplan Helmond 2012 – 2015/2018.....	18
3.3.3	Conclusie.....	19
4	OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Geluid	20
4.3	Externe veiligheid	21
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Watertoets.....	27
4.6	Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijbedrijven	33
4.7	Bodemonderzoek	34
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.8.1	Cultuurhistorie	35
4.8.2	Archeologie.....	36
4.9	Natuur.....	36
4.10	Bedrijven- en milieuzonering.....	37
4.11	Verkeer en parkeren	38
4.12	Kabels en leidingen	39
5	UITVOERBAARHEID	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Nut en noodzaak.....	40
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
6.	INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning aan de Weg naar Bakel 4 te Helmond. De percelen liggen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' zijn de gronden bestemd als 'Detailhandel – Tuincentrum'.

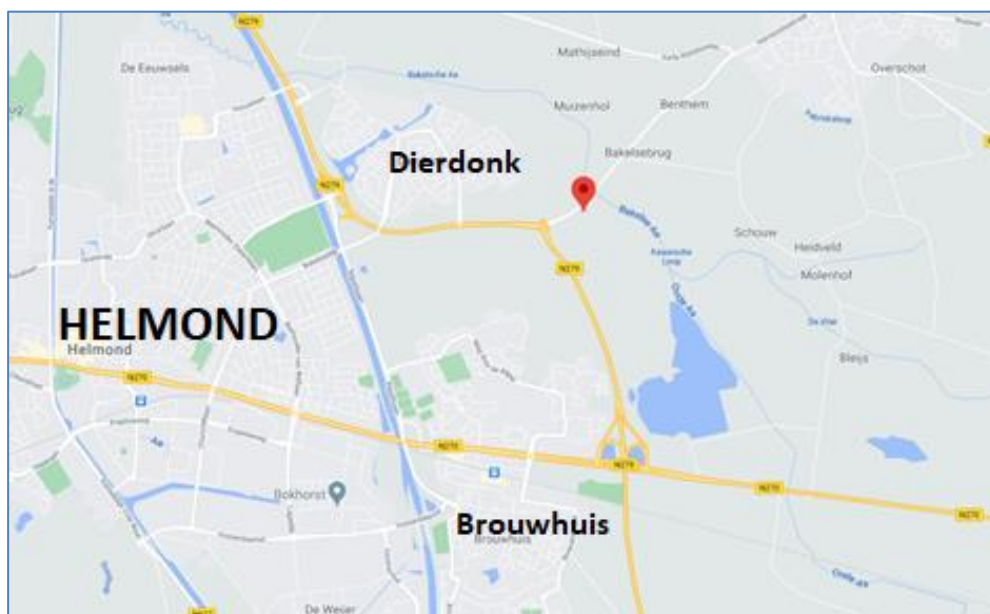
Het projectgebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie N, nummers 4707, 4706, 4705, 4704 en 4636. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 21.708 m².

Om onderhavig project te realiseren, dient afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger om af te wijken van het bestemmingsplan. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt op die manier juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Helmond, tussen de wijken Dierdonk en Rijpelberg. Dit betreft een gemengd gebied waar de gronden verschillende bestemmingen hebben, zoals natuur, agrarisch en wonen. De bedrijfswoning maakt deel uit van een tuincentrum.

Op navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. Daarbij is de projectlocatie globaal weergegeven met een rode ballon.



Afbeelding: Ligging projectlocatie in groter geheel

Op navolgende afbeelding is het bovenaanzicht van het projectgebied weergegeven. Daarbij is het projectgebied in het blauw omlijnd.



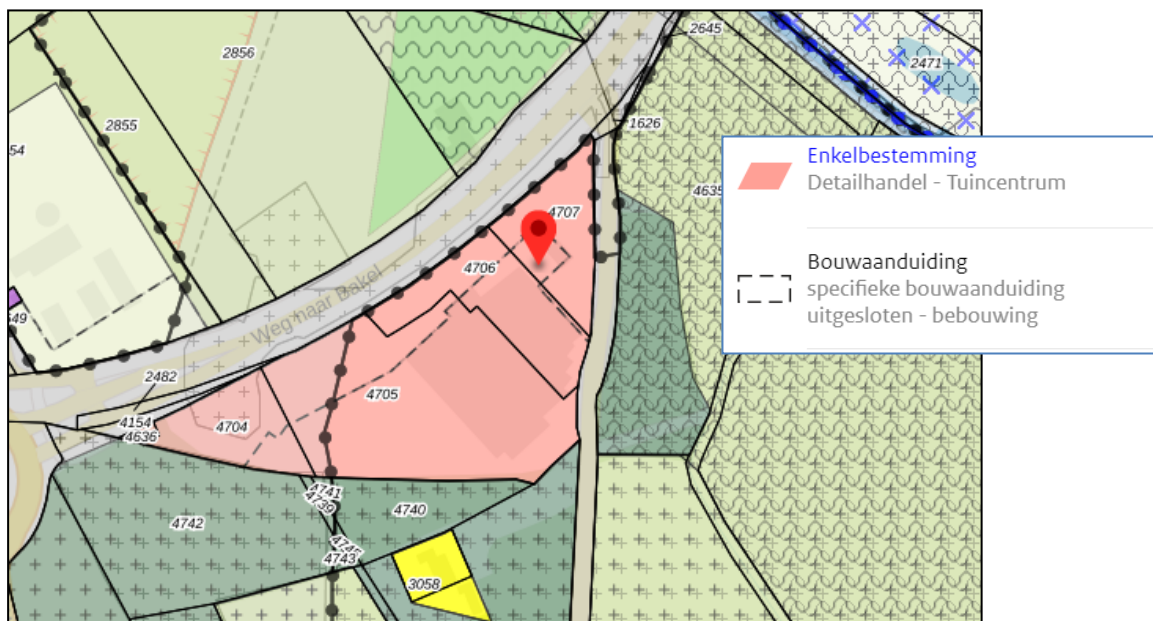
Afbeelding: Bovenaanzicht projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen binnen het projectgebied van het volgende bestemmingsplan:

- 'Buitengebied Helmond', wat is geconsolideerd d.d. 31 oktober 2012.

Navolgend is een afbeelding opgenomen met een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingplan. De bedrijfswoning is met een rode druppel aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'

De percelen hebben de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. De bestemming staat alleen 1 bedrijfswoning toe.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er per bestemmingsvlak maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Daarnaast mag er niet gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing'. Tot slot mag de bedrijfswoning een inhoud van maximaal 750 m3 hebben.

Ten aanzien van het project

Het gebruik van het bouwwerk ten behoeve van een burgerbewoning is niet toegestaan. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2. HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het projectgebied en een beschrijving van het project.

2.1 Huidige situatie

Op de projectlocatie Weg naar Bakel 4 staat een bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Helmond, sectie N, nummer 4707. Het perceel is in gebruik als erf en tuin bij de woning. Ruimtelijk gezien is de bedrijfswoning gescheiden van het terrein van het tuincentrum, door hekwerk en een brandgang. De inrit van de bedrijfswoning is dan ook gelegen aan de achterzijde van de woning en wordt niet gedeeld met de inrit van het tuincentrum.

De bestaande bedrijfswoning is herbouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend met het nummer Omgevingsloket 5853319 d.d. 15 maart 2022.

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Helmond ten oosten van de kern. Navolgend is een impressiefoto van de huidige situatie weergegeven.

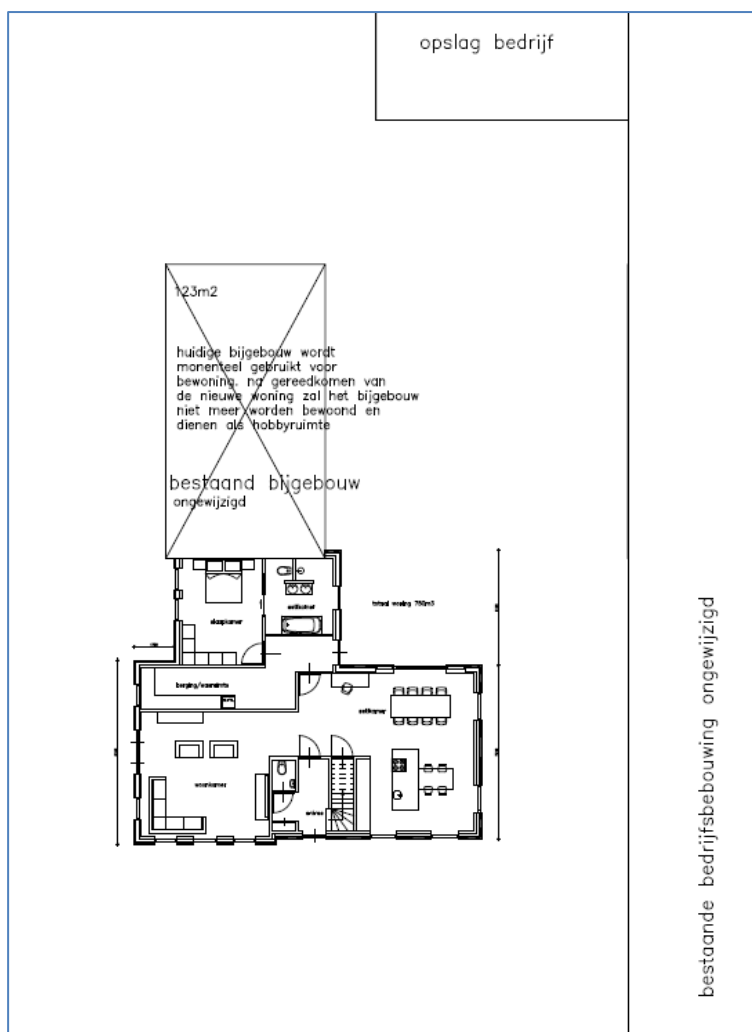


Afbeelding: projectlocatie gezien vanaf de Weg naar Bakel (bron: Streetsmart).

De locatie is gelegen aan een doodlopende ventweg van de Weg naar Bakel. De projectlocatie is omringd door akkerbouwgronden en bossen. Ten westen van de bedrijfswoning is het bedrijfsperceel gesitueerd. Op het terrein was een voormalig tuincentrum gevestigd. Momenteel is daar het bedrijf iGarden van de initiatiefnemer gevestigd. Dit is een bedrijf met een groot assortiment aan tuinartikelen.

2.2 Gewenste situatie

Onderhavige ontwikkeling ziet op de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Hierdoor mag de woning worden bewoond door derden die geen binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Daarnaast worden de overige bijgebouwen van het terrein verwijderd. Het bestaande tuincentrum blijft gehandhaaft. Navolgende afbeeldingen geven de de gewenste situatie weer.



Afbeelding: perceel indeling nieuw (Bron: bouw bureau Jos Meeuws)

2.3 Beschrijving projectgebied en omgeving

Het projectgebied is gelegen aan de Weg naar Bakel 4 in het buitengebied van de gemeente Helmond. De Weg naar Bakel is de verbindingsweg van Helmond naar Bakel. Aan de Weg naar Bakel liggen verschillende woningen, agrarische bedrijven en natuur. De bebouwing aan de gehele weg naar Bakel bestaat voornamelijk uit woonhuizen, afgewisseld met enkele bedrijfsperven. Het gaat om bedrijfsperven met een relatief kleine omvang en een beperkte milieu-uitstraling. Het bedrijfsperv van de initiatiefnemer en het daaraan grenzende detailhandel-perceel doorbreekt deze functie.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het project

Onderhavige ontwikkeling bevat geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen.

Ten aanzien van het project

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen van de in de SVIR genoemde nationale belangen in het geding.

3.1.3 AMvB Ruimte (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) in werking getreden.

Voor onderhavig projectgebied zijn de volgende punten relevant:

- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;

Ten aanzien van het project

De projectlocatie ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Het project maakt echter geen windmolens mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

De ontwikkelingen hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in de EHS dan wel het NNB. De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder per 1 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het project

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het projectvoornemen betreft de realisatie van één nieuwe woning en voorziet niet in nieuw ruimtebeslag. Enkel een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning. Gelet hierop is het projectvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Het projectgebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Strabrechtse heide en Beuven. Deze gebieden liggen op meer dan 3,5 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het project

Onderhavig project ziet op de functieomzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er is hierdoor geen sprake van extra ruimtebeslag waardoor er geen extra stikstofdepositie plaatsvindt.

3.1.6 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels zijn vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het project

Het projectgebied maakt geen deel uit van cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van het project.

3.1.7 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de

Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Groote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het project

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze functieverandering niet verslechterd. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning past binnen de omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale structuurvisie 2014

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

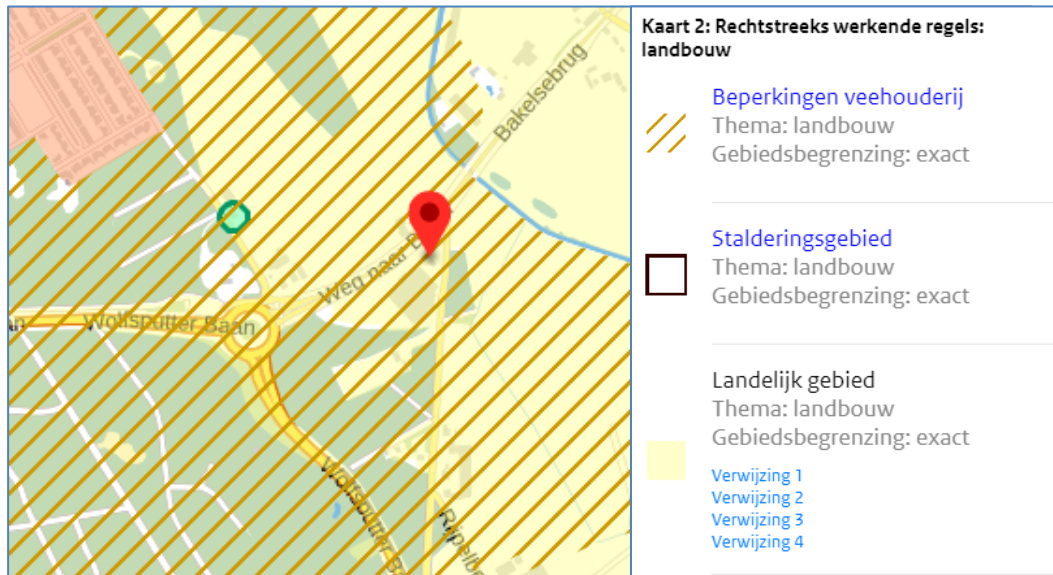
De provincie Noord-Brabant wil met haar regel aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is de eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse Omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daar zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet biedt hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet- en verordening.

Ten aanzien van het project

In navolgende afbeelding is de ligging van het projectgebied op de kaart van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven.

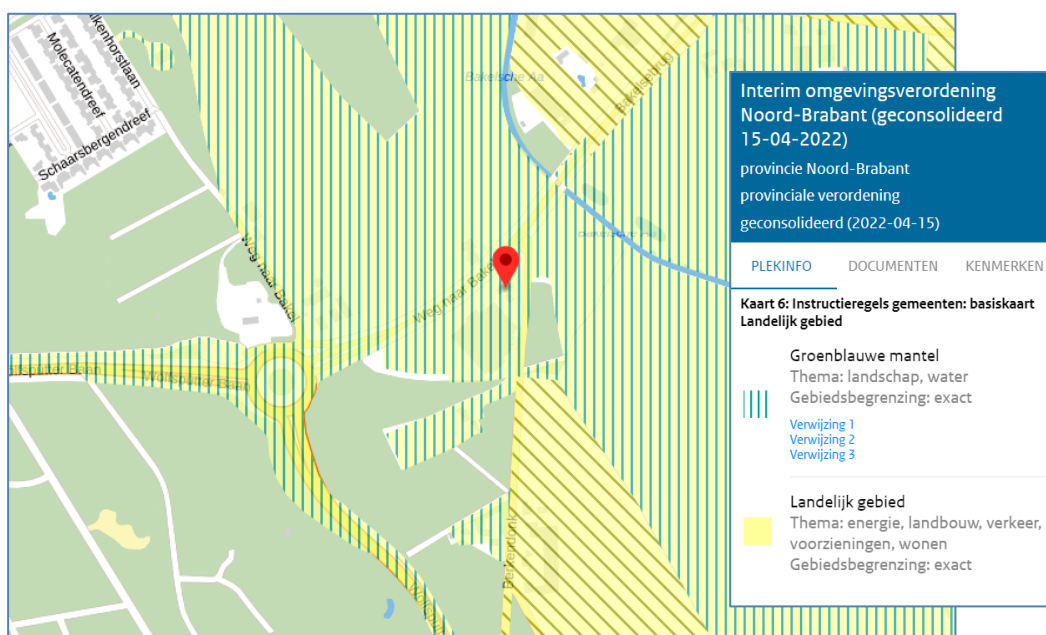


Afbeelding: Ligging projectgebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Kaart 2

Het projectgebied ligt in het gebied dat, onder meer, is aangeduid als:

- 'Beperkingen veehouderij';
- 'Stalderingsgebied';
- 'Landelijk gebied'.

Op de navolgende afbeelding is kaart 6 'instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied' weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding kaart 6 'interim omgevingsverordening Noord-Brabant'

Specifieke regels voor wonen binnen het landelijk gebied worden gesteld. Deze regels zijn navolgende uiteengezet.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Met dit project zal een bestaand bebouwd perceel gebruikt worden. Er wordt dus geen onnodig nieuw ruimtebeslag mogelijk gemaakt.

Artikel 3.8 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. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met die ontwikkeling gemoeid zijn.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit kan mede de volgende aspecten omvatten: landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Taxatie in het kader van BKL

Door Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is een taxatierapport opgesteld. Het volledige rapport d.d. 23 februari 2022 is bijgevoegd als bijlage 4. De taxatie gaat uit van een worst-case scenario waarin sprake is van een 'burgerwoning' in plaats van een 'plattelandswoning'.

Er is een waardevermeerdering vastgesteld van € 133.000,- op basis van het onafhankelijke taxatierapport. Conform BKL is daarmee een bijdrage in het kader van landschapsinvestering vereist. Het bedrag voor de investering in de extra kwaliteitsverbetering in het landschap bedraagt daarmee € 26.600,- (20% van € 133.000,-). Dit zal worden geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing binnen het projectgebied.

Door Studio Siebers is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 5. In de landschappelijke inpassing is een tabel opgenomen met de kosten voor de groundbewerking, plantwerk en onderhoud/beheer. De investering bedraagt in totaal € 30.842,75. Hiermee wordt ruim voldaan aan de benodigde investering in de extra kwaliteitsverbetering van het landschap conform BKL.

Artikel 3.52 Staldering

De projectlocatie kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Specifieke regels worden gesteld aan de toevoeging van dierenverblijven.

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte van een dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen, het zogenaamde stalderen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Op grond van het artikel 3.69, sub d kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Hierbij is verder opgenomen in de Interim omgevingsverordening dat in het algemeen er geen sprake is van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend.

In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. In paragraaf 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is de reactie van de Provincie Noord-Brabant uit het vooroverleg opgenomen inzake de mogelijkheid om de Wet Plattelandswoning te gebruiken met de realisatie van onderhavig project.

De voorgenomen omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning zal niet alleen het perceelsgedeelte van de woning, maar de totale ruimtelijke-functionele structuur meer toekomstbestendig maken. Door de omzetting zal verloedering of ongewenste activiteiten, vanwege een grotere kans op leegstand van de bedrijfswoning, tegen worden gegaan. Er zijn namelijk meer financieringsmogelijkheden en meer mogelijkheden om verschillende doelgroepen te huisvesten als de woning wordt bestemd als een plattelandswoning. Bij een bedrijfswoning is het uitsluitend mogelijk om personen die een relatie hebben met het bedrijf te vestigen.

Daarnaast is de huidige bedrijfswoning toe aan vervanging en voldoet niet meer aan de eisen en wensen van de huidige tijd. De bestaande bedrijfswoning wordt herbouwd en hiervoor is een omgevingsvergunning verleend door de Gemeente Helmond.

Gezien de wijzigingen in de bedrijfsvoeringen van tuincentra in zijn algemeenheid en het onderhavige tuincentrum in het bijzonder, als mede alternatieve mogelijkheden voor beveiliging, is dit niet meer altijd logisch en nodig, dat de woning bewoond wordt door personen, waarvan het noodzakelijk is om in de directe nabijheid van het bedrijf te wonen. De noodzaak voor het instandhouden van een bedrijfswoning ter plaatse ontbreekt daarmee.

Sterker nog, bij een in ruimtelijke opzicht gewenste herbouw zullen door de gewijzigde bedrijfsvoering waarbij geen personen met een relatie tot de exploitatie van het tuincentrum de woning bewonen, strijdigheden met het bestemmingsplan kunnen ontstaan. Dit acht de gemeente onwenselijk en verkiest daarom een toekomstige functie voor deze situatie.

De ontwikkeling sluit hiermee aan bij de trend dat tegenwoordige tuincentra niet meer de behoefte of verlangen hebben een bedrijfswoning bij een tuincentrum te realiseren. Zo zijn er verschillende tuincentraformules opgekomen, waarbij er meerder filialen zijn. Deze worden geleid door filiaal managers en niet meer door een individuele eigenaar, waardoor de behoefte om naast of op het terrein van het tuincentrum wonen is afgenomen. Verder worden binnen het tuincentrumaanbod vaak geen dieren aangeboden die constante verzorging en onderhoud behoeven, waarbij personeel in de directe nabijheid van het bedrijf moet wonen. Geconcludeerd kan worden dat het gebruik van een bedrijfswoning bij een tuincentrum niet meer passend is. Gezien de ruimtelijk configuratie en de mogelijkheid om voldoende afstand tussen de woning en het tuincentrum te houden, is de transformatie naar een plattelandswoning afweegbaar.

3.2.4 Conclusie

Het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning past binnen de regionale afspraken. Daarnaast kan de woning op een logische manier op een bestaand perceel worden ingebreed. Er is geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Naast het Rijk en de Provincie stelt ook de Gemeente Helmond ruimtelijk beleid op. Zij doen dit door middel van onder andere bestemmingsplannen en structuurvisies. Op basis van de kansen en uitdagingen die Helmond de komende jaren te wachten staan is de 'Structuurvisie Helmond 2030' vastgesteld. De uitwerking en onderbouwing van deze agenda in een rechtsgeldig planologisch instrument voor het totale grondgebied van de gemeente is noodzakelijk om voldoende basis/rechtsgrond te bieden voor afwegingen op het niveau van bestemmingsplannen, verordeningen/vergunningen, en het overleg met andere overheden. Voor de Weg naar Bakel geldt het bestemmingsplan 'Helmond Buitengebied', daarin wordt het in het plan begrensde gebied voorzien van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling.

3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

In de structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Het is geen blauwdrukplan met vastomlijnde koers maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter lijkt toegerust op de snel veranderende behoeften en opgaven van deze tijd. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding in de structuurvisie opgenomen. Daarin is de ligging van de Weg naar Bakel met de gele pijl weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede structuurvisie Helmond 2030

Te zien is dat de locatie is aangeduid is aangewezen als onderdeel van 'Stad – Land'-projecten.

De projectlocatie bevindt zich ten zuidoosten van de wijk Dierdonk gelegen aan de doorgaande weg naar Bakel. Ten westen van de kavel is een open en gesloten landschap gelegen. Daarnaast is de nieuwe beoogde omleiding van de N279 in de nabijheid van de projectlocatie gelegen.

Ten aanzien van het project

De locatie bevindt zich in de aanduiding Stad – Land projecten in het buitengebied van Helmond. Het perceel bevindt zich buiten de randweg Helmond (N279) nabij een bosrijk gebied (Rijpelberg – Bakelse bossen) en landelijk gebied tussen Helmond en Bakel. Gezien het feit dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning doet dit niet af aan de structuurvisie Helmond 2030.

3.3.2 Waterplan Helmond 2012 – 2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 met een verlenging tot en met 2018 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

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

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

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

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

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptatieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

Ten aanzien van het project

Voor het projectvoornemen is een watertoetsparagraaf opgesteld (paragraaf 4.6). Het project is in overeenstemming met de bovenstaande belangen.

3.3.3 Conclusie

Onderhavige ruimtelijke ingreep past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Het project kan op een logische manier worden ingebed.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het project kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Doorwerking in het project

Industrielawaai

Door de Roever omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek Industrielawaai opgesteld. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Navolgend zijn de resultaten van dit onderzoek uiteengezet.

In het onderzoek zijn de geluidniveaus vanwege de inrichting aan de Weg naar Bakel 4 ter plaatse van de gewenste plattelandswoning berekend.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau

Uit hoofdstuk 4 van het rapport blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de richt- en grenswaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter)tuin is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de inrichting aan de Weg naar Bakel 4 wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt.

Indirecte hinder

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering voor de indirecte hinder. Ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter)tuin is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het Activiteitenbesluit (beoordelingskader milieu) kent geen grenswaarden voor indirecte hinder.

Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft Industrielawaai geen knelpunten voor de gewenste ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Tevens is door de Roever een akoestisch onderzoek opgesteld ten behoeve van het wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend ter plaatse van de beoogde plattelandswoning aan de Weg naar Bakel 4 in Helmond.

Hogere waarden

Uit de rekenresultaten blijkt dat het verlenen van een (nieuwe) hogere waarde niet aan de orde is. De berekende waarden zijn gelijk aan de huidige situatie, de reeds verleende hogere waarde(n) zijn nog steeds van toepassing.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï + industrielawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste (afgerond) 62 dB. Voor de geveldelen van de plattelandswoning bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $62 - 33 = 29$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning kan evengoed wel als acceptabel worden aangemerkt. Het wonen verblijfsklimaat ter plaatse van de plattelandswoning kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.7.1 en 3.7.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer + industrielawaaï) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusies

Het aspect 'geluid' vormt geen knelpunt voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

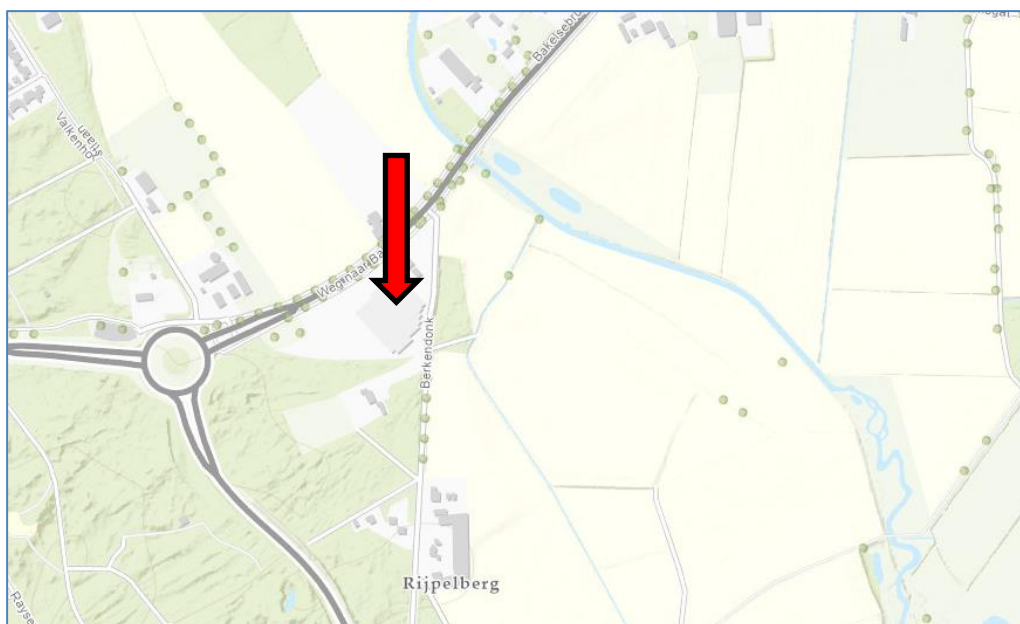
Ten aanzien van het project

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart.

Navolgende afbeelding geeft de provinciale risicokaart weer. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. De projectlocatie is globaal weergegeven met een rode pijl.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67 en de provinciale weg N279.

De dichtstbijzijnde gelegen route betreft de A67, gelegen op een afstand van ca. 6 km van het projectgebied. Gezien de afstand tot deze risicobronnen, ligt het projectgebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Er kan langs het projectgebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Vervoer via het spoor

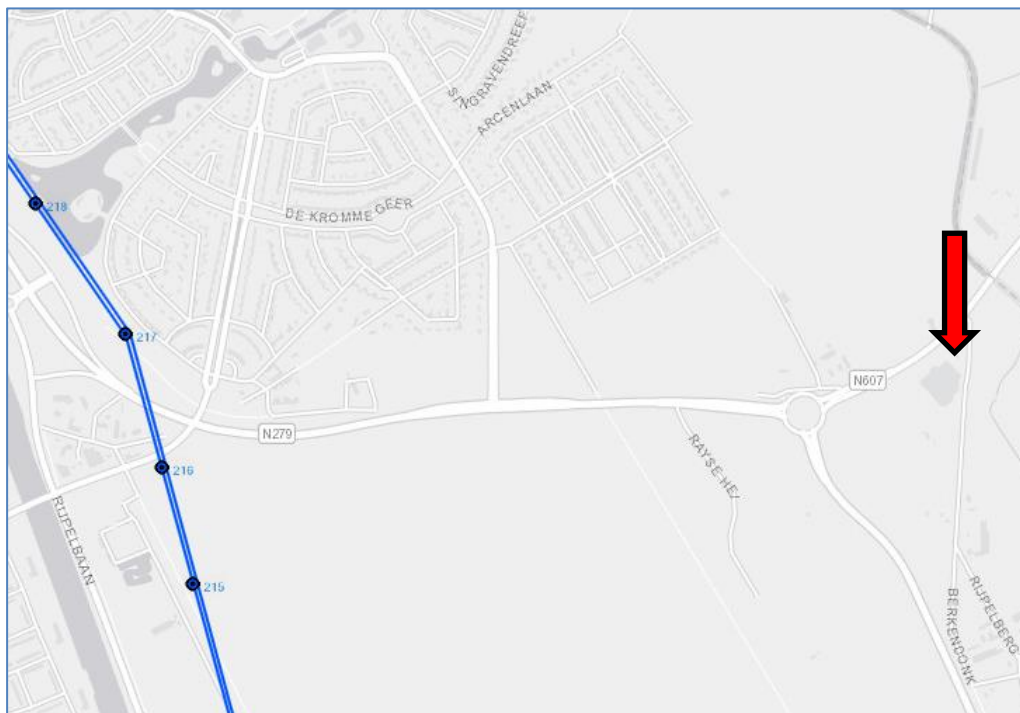
Op het grondgebied van de gemeente Helmond bevindt zich een spoortracé voor gevaarlijke stoffen. Er is geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig voor dit spoortracé. Volgens Basisnet geldt dat de veiligheidszone 0 meter bedraagt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De afstand van het projectgebied tot het spoor is 1.500 m. Het groepsrisico (GR) vormt om deze reden geen belemmering.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het projectgebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding: uitsnede netkaart

Op basis van de informatie van onder andere de Netkaart blijkt dat er ten westen van het projectgebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. De lijnen liggen op meer dan 3.5 kilometer afstand en vormen daarom geen belemmering voor onderhavig project.

Conclusie

Door de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning neemt het aantal personen op deze locatie niet toe, waardoor het groepsrisico in alle gevallen hetzelfde blijft. Voorts wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico omdat de projectlocatie niet is gelegen binnen een PR10-6 contour van een transportroute, buisleiding of risicovolle inrichting. Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

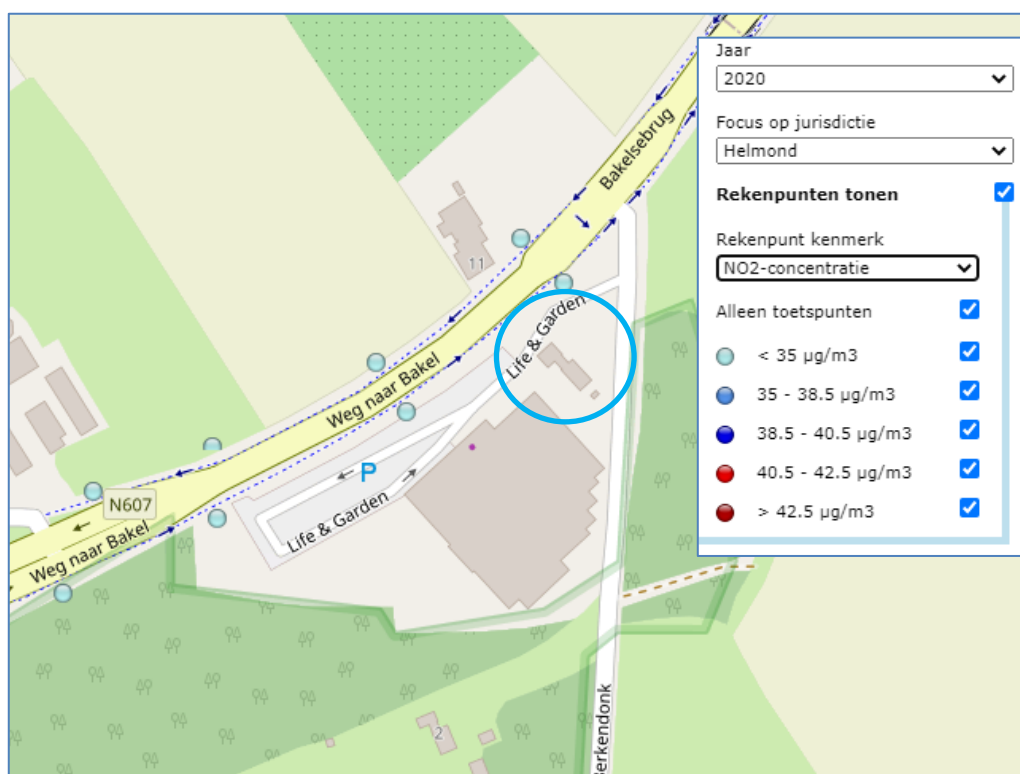
Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Ten aanzien van het project

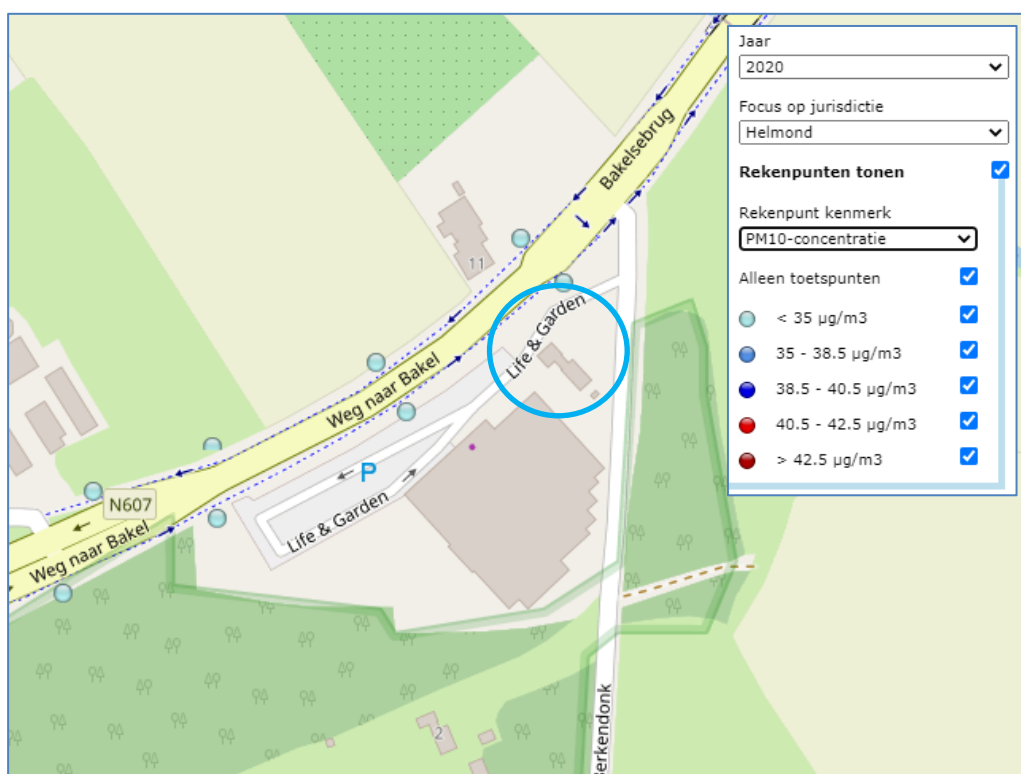
Met het project is er geen sprake van extra verkeersaantrekkende werking, de feitelijke situatie blijft in principe gelijk. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig project voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Hoewel er geen gevoelige bestemming wordt gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen en de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant, verdient het voor het betreffende project de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het Rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Figuur: Uitsnede NSL-monitoring, NO2-concentratie



Figuur: Uitsnede NSL-monitoring, PM10-concentratie

In bovenstaande afbeeldingen zijn de dichtstbijzijnde meetlocaties te zien op de kaart. Deze zijn weergegeven door middel van turquoiseblauwe stippen. De projectlocatie is aangegeven met een blauwe cirkel.

Uit de NSL-monitor blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof direct langs de Weg naar Bakel (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het projectgebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35µg/ m3. De ontwikkeling van het projectgebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

4.5 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In maart 2022 tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Nationaal Waterplan 2022 – 2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2016-2021 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2022–2027;
- De afgelopen jaren zijn over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energie akkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

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 adaptie 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.

Provinciaal Regionaal Water – en Bodem Programma (RWP 2022-2027)

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak v. een probleemgerichte aanpak.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

- Watervoorraad in balans
- Elke druppel telt
- Niet alles kan overal
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
- Circulair denken en doen

Beleid waterschap Aa en Maas

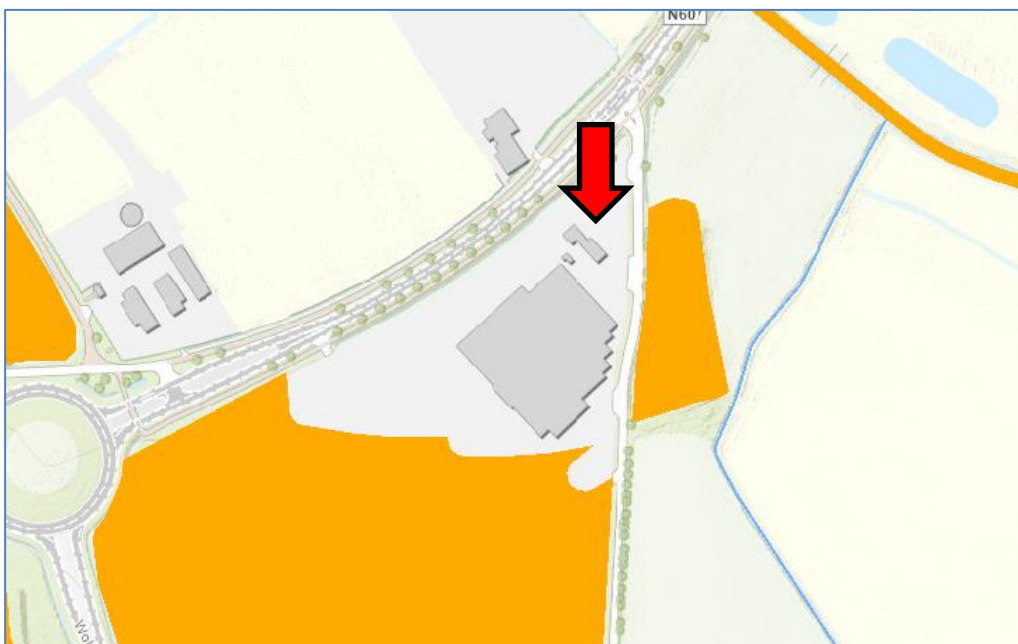
Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de volgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan;
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater;
- Voorkomen van watervervuiling;

- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer;
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het projectgebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties;
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten;
- Ruimteclaims voor water gerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In onderstaande Keurkaart is te zien dat het projectgebied niet direct grenst aan een leggerwatergang, maar wel grenst aan een beschermd gebied. De geplande ontwikkeling tast het beschermde gebied niet aan. Op de navolgende afbeelding is de projectlocatie weergegeven met een rode pijl.



Afbeelding: Uitsnede keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. In onderhavig projectvoornemen is geen sprake van toename van een toename van het verhard oppervlak. In de bestaande situatie is er al sprake van verhard oppervlak. Er wordt ca. 190 m² aan bebouwing gesloopt. De nieuwe woning heeft een oppervlak van ca. 172 m². Het verhard oppervlak neemt daarmee niet toe met meer dan 500 m² ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor zijn er vanuit de Keur geen compenserende maatregelen vereist.

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

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 perceelseigenaar 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.

Riolering

In het projectgebied ligt een gemengd stelsel. Initiatiefnemers kunnen het afvalwater hierop lozen.

Toepassing waterbeleid op het projectgebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater en huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1.000 of meer te bouwen woningen.

Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit project wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

De verhardingtoename is maximaal minder dan 500 m² en valt buiten de ruimtelijke begrensde waterbelangen. Hierdoor zijn extra maatregelen voor de infiltratie, buffering en afvoer van regenwater niet nodig.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- bepalen of het gebied vanuit oppervlaktewater inundatiegevoelig is. Evt. compensatiemaatregelen benoemen.
- Bepalen of het gebied vanuit grondwater gevoelig is voor wateroverlast. Compenserende en mitigerende maatregelen aangeven.

Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatie gevoelig. Vanuit het opzicht van grondwater is het gebied niet gevoelig voor wateroverlast.

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van het 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.

Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink en 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 projectgebied.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er geen extra eisen van toepassing zijn.

Gebruik onkruidwerende middelen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in het groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in het 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.

Doorwerking in het project

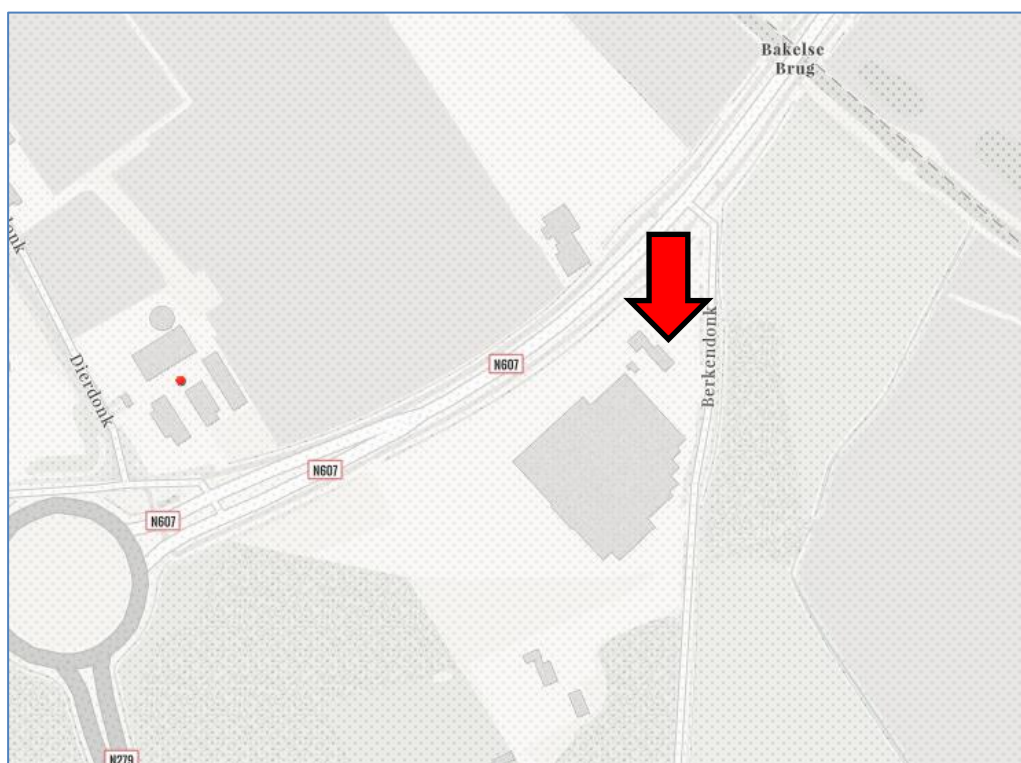
Voor onderhavig project is de digitale watertoets uitgevoerd (d.d. 4 april 2023). De resultaten van deze watertoets zijn opgenomen in bijlage 3. Uit de watertoets is gebleken dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het projectgebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Wel ligt het projectgebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwaterwinningslocatie. Vanwege de drinkwaterwinning dienen vervuilingen van het grond- en oppervlaktewater te worden voorkomen en gecontroleerd. De initiatiefnemer dient contact op te nemen met de provincie (en eventueel Brabant Water) om nader af te stemmen over de te treffen (voorzorgs)maatregelen. Het onderdeel 'Water' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen meer dan varkenshouderijen en deze laatste weer meer dan ander veehouderijtakken. Met het (fijn)stof worden andere stoffen in de omgeving van veehouderijen verspreid, waaronder endotoxine. Het recente gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) en het Endotoxinerapport tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen.

Ten aanzien van het project

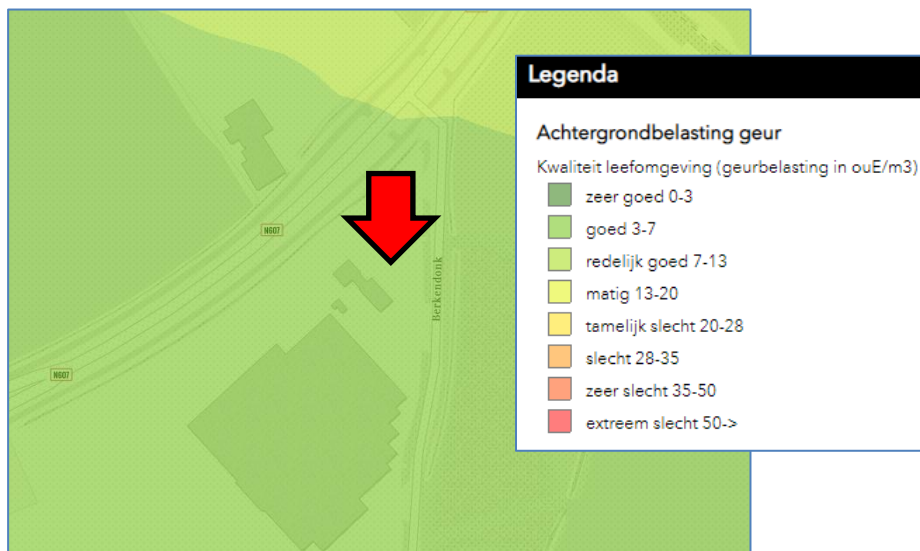
Op de Veehouderijkaart van de provincie Noord-Brabant is de ligging van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Aan de Dierdonk is een voormalige veehouderij gelegen. Er zijn geen veehouderijbedrijven in de directe omgeving gelegen. Op navolgende afbeelding is dit weergegeven, de projectlocatie is weergegeven met een rode pijl.



Figuur 4.7: uitsnede kaart veehouderijen in Noord Brabant

Er is gelet op de afstand geen sprake van te verwachten hinder van aanwezige veehouderijbedrijven. Omgekeerd vormt het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning geen belemmering voor in de omgeving liggende veehouderijbedrijven.

Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant een kaart opgesteld voor de achtergrond belasting van geur. Op deze kaart is te zien dat de projectlocatie in een gebied ligt dat als goed wordt aangemerkt. Op navolgende kaart is dit weergegeven, de projectlocatie is met een rode pijl aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

Conclusie

Het aspect geur, fijnstof en endotoxinen in relatie tot veehouderijbedrijven vormt geen belemmering voor onderhavig project.

4.7 Bodemonderzoek

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Doorwerking in het project

Onderhavig project ziet op de omzetting van de bestaande woning naar een plattelandswoning. Er is geen sprake van nieuwbouw waardoor er niet in de grond wordt geroerd. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'bodem' voor onderhavig project.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

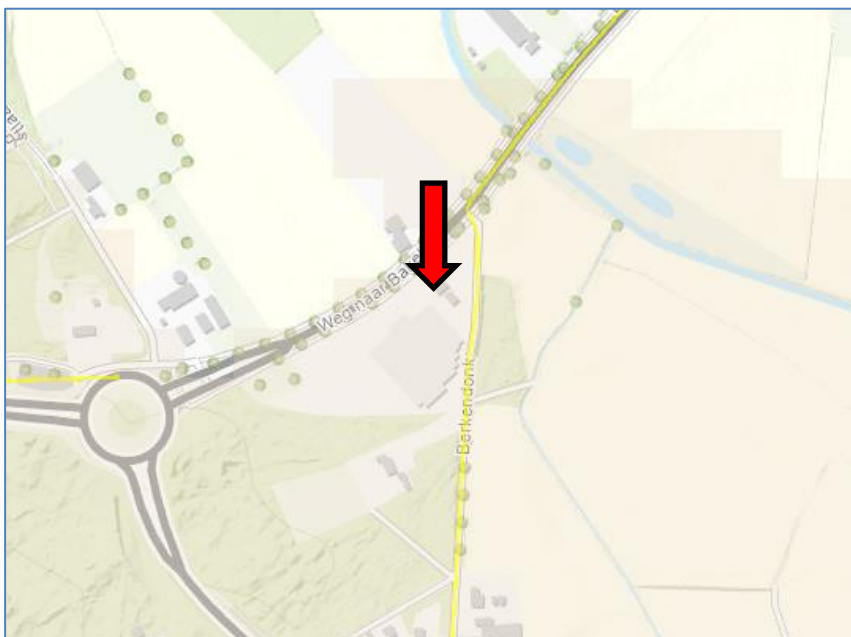
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2).

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.1 Cultuurhistorie

Dragers van de cultuurhistorie in de gemeente Helmond vormen de oude bebouwingsconcentraties die op de hogere gronden in het dekzandlandschap zijn ontstaan. Vanuit deze gebieden is het gebied ontgonnen. Het oude cultuurlandschap is door ruilverkaveling en schaalvergroting grotendeels verdwenen. Ook de uitbreiding van de kern Helmond en de aanleg van wegen heeft invloed gehad op het landschap. De ontginningsgeschiedenis is plaatselijk nog wel af te lezen aan het patroon van wegen, waterlopen en bebouwing. Streekeigen bebouwing bepaalt in belangrijke mate het beeld van het buitengebied. In het oude agrarische cultuurlandschap zijn verder nog plaatselijk oude akkercomplexen, historische structuren en beplantingen aanwezig.

Navolgend is een uitsnede van de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



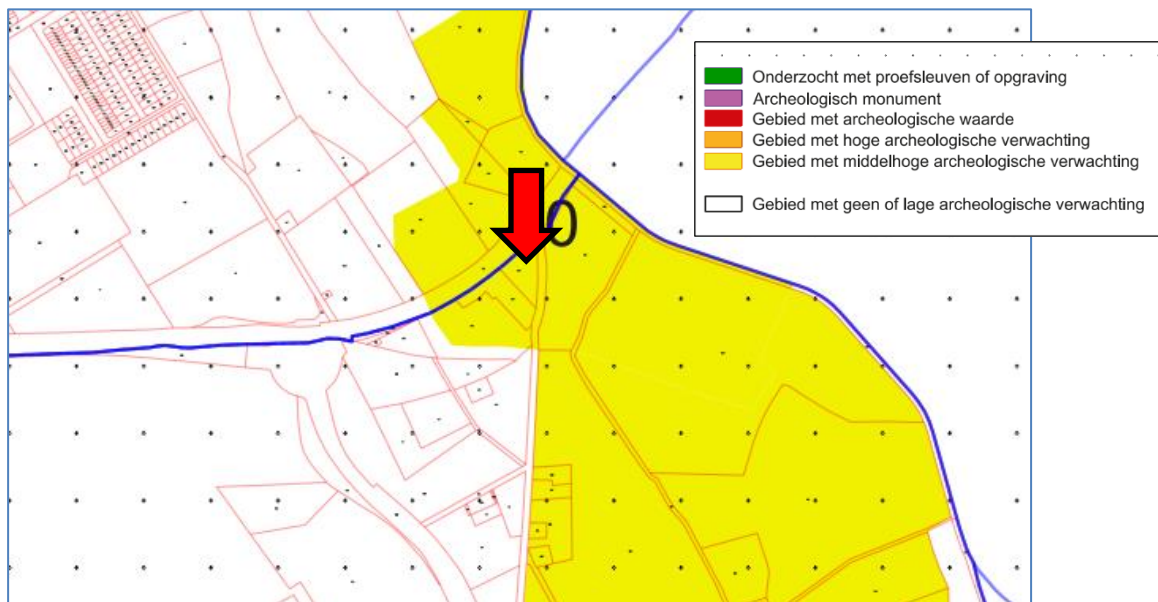
Figuur: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

De omzetting van bedrijfswoning naar een plattelandswoning is niet in strijd met cultuurhistorisch beleid.

4.8.2 Archeologie

De gemeente Helmond heeft een archeologische verwachtingen en waardenkaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. De locatie is op Archeologische beleidskaart 2017 hieronder weergegeven.



Figuur: Uitsnede Archeologische beleidskaart 2017 gemeente Helmond

Op deze kaart is het projectgebied aangeduid als 'Gebied met middelhoge archeologische verwachting'. Het gebied is een prehistorisch oversteekplaats over de Bakelse Aa.

Als ten behoeve van de ontwikkeling de bodem dieper dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld wordt geroerd over een oppervlakte van meer dan 2500 m², dan is voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Daarnaast dienen toevalsvondsten, waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van geschiedkundige of oudheidkundige waarde zijn, volgens de erfgoedwet (2016) gemeld te worden bij de Rijksoverheid, dit kan via de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Helmond. (<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/archeologische-vondsten-melden/toevalsvondsten>).

Conclusie

Onderhavig project verstoort de bodem niet waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

4.9 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het project

Er vinden geen dussdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Er is slechts sprake van het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijk besluit dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het project, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder verblijfseenheden. Hieronder is het project beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

Doorwerking in het project

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: rustige woonwijk/buitengebied en gemengd gebied. Het projectgebied kan, gezien de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving, worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

Nabijheid bedrijven

Het project voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het dichtstbijzijnde bedrijf nabij het projectgebied is het bedrijf QA Bureau De Vries te Bakel aan de Bakelsebrug 10. Dit bedrijf ligt op een afstand van ca. 250 meter van het projectgebied. In de VNG uitgaven 'Bedrijven en milieuzonering wordt voor organisatie-adviesbureaus met SBI-code 70221 een richtafstand tot woningen aangegeven van 10 meter. Deze afstand kan echter met 1 afstandsstap worden verlaagd omdat de projectlocatie is gelegen in een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat er een richtafstand van 0 meter geldt tot de dichtstbijzijnde woning(en). Het bedrijf QA Bureau De Vries ligt op meer dan deze afstand van de projectlocatie, namelijk ca. 250 meter.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en de omliggende bedrijven.

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Ten aanzien van het project

Verkeer

Het pand is goed ontsloten via de Weg naar Bakel. Door de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van verkeersgeneratie.

Parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020', wordt gerealiseerd. Een plattelandswoning valt het beste onder de categorie vrijstaande woning, gezien zijn ligging zonder naburige woningen en de grootte van de woning. In de beleidsnota is voor een vrijstaande woning in het gebied dat is aangegeven als 'Buitengebied' een parkeernorm van 2 parkeerplekken aangegeven. Het aandeel bezoekers bedraagt hierbij 0,3 parkeerplek. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde twee parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Hier kan gezien de grootte van het perceel ruimschoots aan voldaan worden.

Conclusie

Het project voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'.

4.12 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een project.

Ten aanzien van het project

Binnen het projectgebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het projectgebied.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een (koop)overeenkomst afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12, tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak, fasering, locatie en uitvoering niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan benodigd zoals is omschreven in artikel 6.12, eerste lid Wro.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het project uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. De economische uitvoerbaarheid is, gelet op bovenstaande, verzekerd.

Er is geen planschaderisicoanalyse opgesteld. Het opstellen van een planschaderisicoanalyse is wettelijk niet verplicht. De raad stelt zich op het standpunt dat het niet aannemelijk is dat, gelet op het planologisch regiem van het vigerende bestemmingsplan, zodanige planschade zal ontstaan dat de bij de planschadeverhaalsovereenkomst betrokken partijen de mogelijke schade niet kunnen dragen en dat de financiële uitvoerbaarheid niet is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning voorziet in een behoefte. Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actueel huisvestingsvraagstuk.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Provincie Noord-Brabant

Vanuit het provinciaal belang gaat het met name over het niet afsplitsen van de bedrijfswoning. Ingeval er sprake is van een Plattelandswoning, is er geen sprake van een afsplitsing en kan dat binnen de IOV.

Als je met de onderbouwing die je geeft van oordeel bent dat de Wet Plattelandswoning gebruikt kan worden, is dat wat ons betreft akkoord. Ons belang zit hem immers in de afsplitsing en vervolgens de mogelijkheid om opnieuw een bedrijfswoning op te richten.

Reactie

Akkoord. In bijlage 6 is de onderbouwing bijgevoegd dat is voorgelegd bij de provincie. Uit de onderbouwing blijkt dat er gebruik kan worden gemaakt van de Wet plattelandswoning.

Waterschap Aa en Maas

In het concept-bestemmingsplan wordt niet aangegeven hoe groot de toename van het verhard oppervlak is. De woning wordt gesloopt en opnieuw gebouwd en mogelijk zal er ook nog uitbreiding van verharding plaatsvinden (terrassen, opritten ed.). (Wel wordt aangegeven dat uit de digitale watertoets blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m2 is. Dit is echter op basis van ingevulde gegevens en komt dus niet uit de watertoets). Ik wil dan ook vragen om inzichtelijk te maken hoe groot de verwachte toename van het verhard oppervlak is en er op wijzen dat als dit meer dan 500m2 is er vanuit de Keur compenserende waterbergingsmaatregelen worden gevraagd.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het oude waterbeheerplan. Inmiddels is het waterbeheerplan 2022-2027 van kracht. Ik vraag je dit aan te (laten) passen.

Reactie

Akkoord. Dit is aangepast in de tekst.

Colofon

Projectgegevens

Project	Weg naar Bakel 4, Helmond
Projectnummer	23HEL-RUOBWEG
Revisie	02
Datum	juni 2023

Opdrachtgever

Familie van der Velden

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

6. INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 4 april 2023.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 4 april 2023.
3. Resultaat Watertoets, AROM B.V., d.d. 4 april 2023.
4. Taxatierapport Weg naar Bakel 4, Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs, 23 februari 2022.
5. Landschappelijke inpassing Weg naar Bakel 4, Studio Siebers, 9 mei 2023
6. Onderbouwing Wet plattelandswoning aan provincie inzake Weg naar Bakel 4 Helmond, 13 maart 2023