

Wijzigingsplan

"Buitengebied Helmond – De Wolfspuiten 5"

Inhoud

Toelichting

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Wijzigingsplan Buitengebied Helmond – De Wolfspuiten 5

Regels

Verbeelding

NL.IMRO.0794.0000WP180019-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden wijzigingsplan

Gepubliceerd d.d. : n.v.t.

Ontwerp wijzigingsplan

Gepubliceerd d.d. : 3 oktober 2018

Ter inzage d.d. : 4 oktober 2018

Vastgesteld wijzigingsplan

Vastgesteld B&W d.d. : 8 januari 2019

Gepubliceerd d.d. : 16 januari 2019

Ter inzage d.d. : 17 januari 2019

Beroepstermijn m.i.v. : 18 januari 2019 :

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldend(e) plan(nen)	4
1.4.	Opzet plantoelichting	5
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1.	Omgeving plangebied	6
2.2.	Huidige situatie plangebied	6
2.3.	Toekomstige situatie plangebied	7
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	MILIEUASPECTEN	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Milieueffectrapportage	14
4.3.	Externe veiligheid	14
4.4.	Geluidhinder	15
4.5.	Luchtkwaliteit	16
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	16
4.7.	Bodemkwaliteit	17
5.	SECTORALE ASPECTEN	19
5.1.	Waterparagraaf	19
5.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	21
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.4.	Wonen	22
5.5.	Verkeer en Parkeren	23
6.	HAALBAARHEID	24
6.1.	Economische haalbaarheid	24
6.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	24
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	25
7.1.	Inleiding	25
7.2.	Juridische methodiek	25
7.3.	Planregels	25

8.	PROCEDURE	26
8.1.	Vooraankondiging	26
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	26
8.3.	Procedure ontwerpplan	26

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Voor de splitsing van een bestaande woonboerderij aan De Wolfspuiten 5, gelegen in het buitengebied van Helmond, wordt op verzoek van de eigenaar een wijzigingsplan opgesteld. Met de wijziging worden maximaal twee woningen toegestaan. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Helmond", wordt voldaan. Het pand is als cultuurhistorisch waardevol aangewezen en als zodanig opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

1.2. Situering en planherziening



Figuur 1: situering plangebied

1.3. Geldend(e) plan(nen)

De locatie betreft perceel Helmond, sectie Q, nrs. 1300, ter grootte van 3.015 m². De gronden waarvoor het onderhavige wijzigingsplan wordt opgesteld zijn in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" gelegen en hebben de bestemming "Wonen". Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 april 2011 en onherroepelijk vanaf 31 oktober 2012.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om twee woningen toe te staan in de gezamenlijke bouwmassa van een voormalige bedrijfswoning en het daaraan aangebouwde voormalige bedrijfsgedeelte, indien dit pand cultuurhistorisch waardevol is en het toestaan van een tweede woning in het pand noodzakelijk is met het oog op de instandhouding van het pand.

Daarnaast heeft vanaf 29 mei tot en met 9 juli 2018 het ontwerp inpassingsplan N279 Veghel – Asten ter inzage gelegen. Conform artikel 74 van de wet geluidhinder hoort, vanaf het moment dat een (nog niet aangelegde) weg in een ontwerp bestemmingsplan (of inpassingsplan) is opgenomen, de daarbij behorende (geluids)zone geacht aanwezig te zijn.

De beoogde woningsplitsing voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Helmond. Daarnaast dient op basis van het ontwerp PIP N279 Veghel – Asten een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld voor de nieuwe woning. Voor de bestaande woning aan De Wolfspuiten 5 is een hogere waarde in het kader van het ontwerp PIP al meegenomen door de provincie.

1.4. Opzet plantoelichting

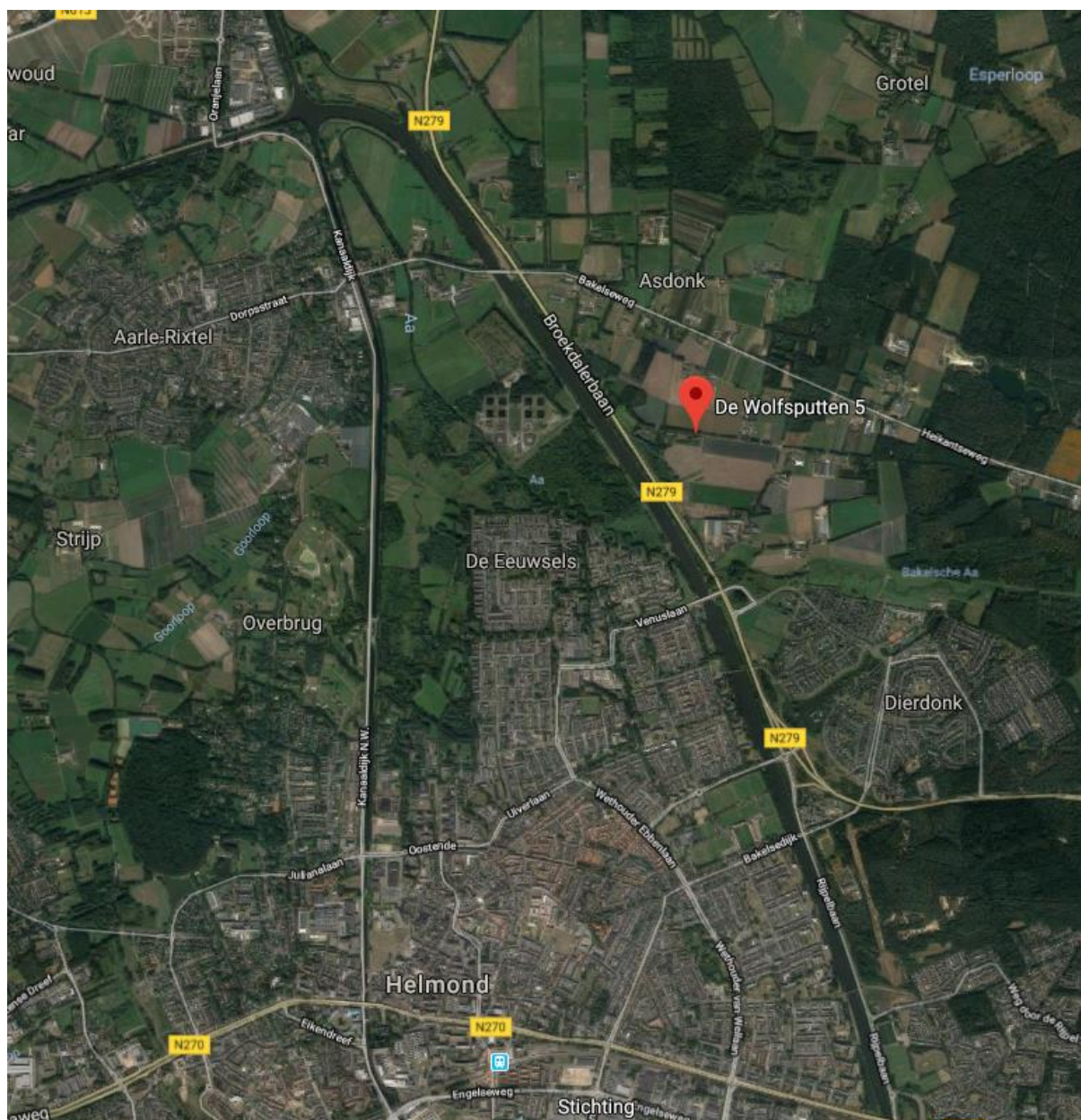
In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan omschreven.

Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de Milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Omgeving plangebied



Figuur 2. Ligging plangebied in buitengebied van Helmond (Bron: Google Maps)

2.2. Huidige situatie plangebied

De Wolfspuiten is een agrarisch gebied, gelegen op de grens van de gemeente Helmond en Gemert-Bakel. In de directe omgeving liggen meerdere agrarische clusters. De Wolfspuiten is gelegen tussen het cluster Scheepstal en Asdonk/Heikant.

Een karakteristiek element in De Wolfspuiten wordt gevormd door het cluster van drie langgevelboerderijen, gelegen aan De Wolfspuiten 3, 4 en 5. Deze drie boerderijen zijn gebouwd aan het einde van de 19^e eeuw en vormen een mooi bouwkundig ensemble. De gebouwen zijn niet meer bedrijfsmatig in gebruik en werden allen reeds tot woonboerderij getransformeerd. Bij de boerderij op nr 4 en 5 valt met name op dat het oorspronkelijke woongedeelte hoger is dan het stalgedeelte.



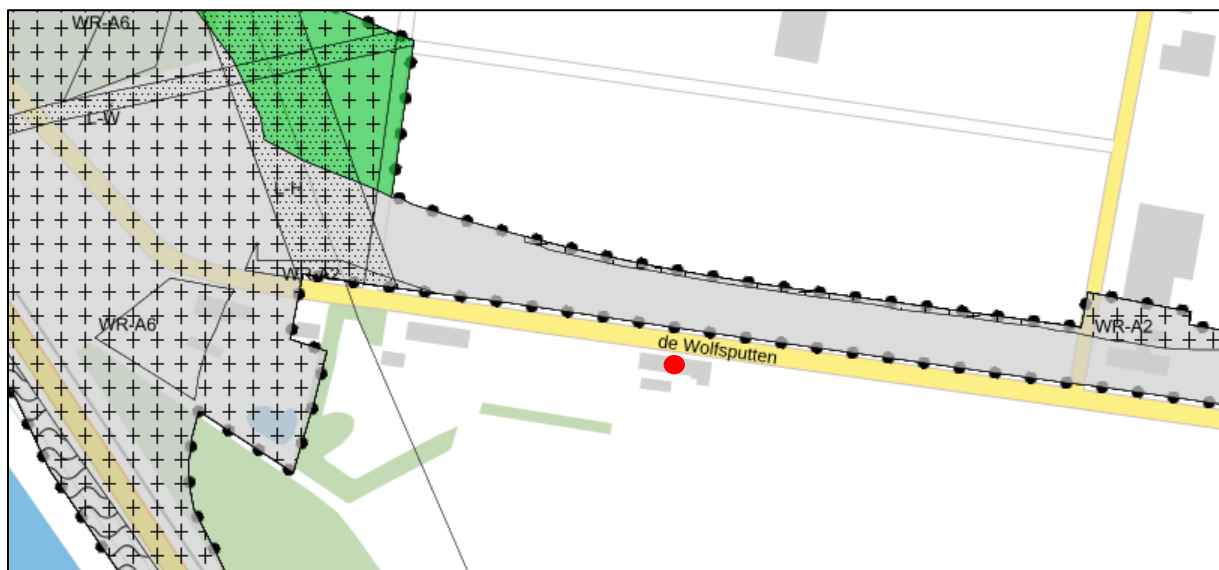
Figuur 3. De boerderijen aan De Wolfspuiten 3, 4 en 5 (Bron: Google Maps)

2.3. Toekomstige situatie plangebied

Langgevelboerderijen zijn over het algemeen cultuurhistorisch waardevol en daarmee behoudenswaardig. Deze gebouwen zijn echter door hun omvang lastig in stand te houden op het moment dat het bedrijfsmatige deel, zijnde de stal, haar oorspronkelijke functie verliest en niet meer continu in gebruik is. Splitsing van het pand in twee wooneenheden is dan een goede optie om er voor te zorgen dat de bebouwing in stand kan worden gehouden. Deze splitsing zal met name een interne verbouwing tot gevolg hebben. Aan de buitenzijde van het pand en aan de erfonthsluiting hoeft weinig tot niets te veranderen. Daardoor zal deze splitsing ook weinig tot geen effect hebben op de ruimtelijke uitstraling naar de omgeving toe.

Verlegging N279 ter hoogte van De Wolfspuiten

Op 29 mei 2018 heeft de provincie het ontwerp inpassingsplan N279 Veghel – Asten gepubliceerd en ter inzage gelegd. In het gepubliceerde voorkeursstracé komt de N279 direct ten noorden van de huidige Wolfspuiten te liggen.



Uitsnede ontwerp inpassingsplan N279 Veghel – Asten ter hoogte van de Wolfspuiten 5 (rode stip).

Vanwege het in het ontwerp inpassingsplan opgenomen tracé van de N279 dient voor de nieuwe woning die met het voorliggende wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt ook een hogere waarde in het kader van wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Dat is voor de bestaande woonboerderij al meegenomen door de provincie.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

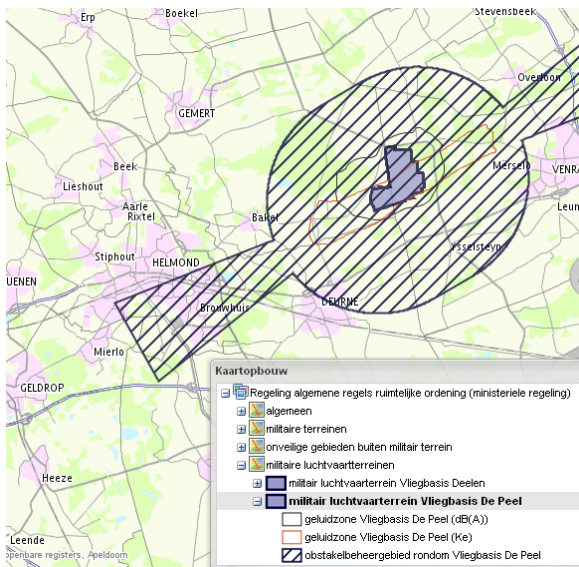
3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente op basis van onderstaande kaart). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel.



Figuur 5. Obstakelbeheergebied vliegbasis De Peel

Hoewel dit plangebied enkel is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel worden geen windturbines toegelaten. Dit wijzigingsplan voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht en de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, als vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden beschreven:

- dat wordt voorzien in een behoefte (trede 1) en zo ja,
- als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden via herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2)

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Dit wijzigingsplan voorziet in de splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. Uit bestendige jurisprudentie onder de oude ladder blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling **niet** als stedelijke ontwikkeling beschouwd behoeft te worden. Daarmee is een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Dit wijzigingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 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 Verordening ruimte. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

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

In de Verordening ruimte zijn provinciale beleidslijnen uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied heeft daarin binnen de volgende structuur en aanduiding:

-“Gemengd Landelijk Gebied”

-“Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant”

Naast deze specifieke structuur en aanduiding is er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

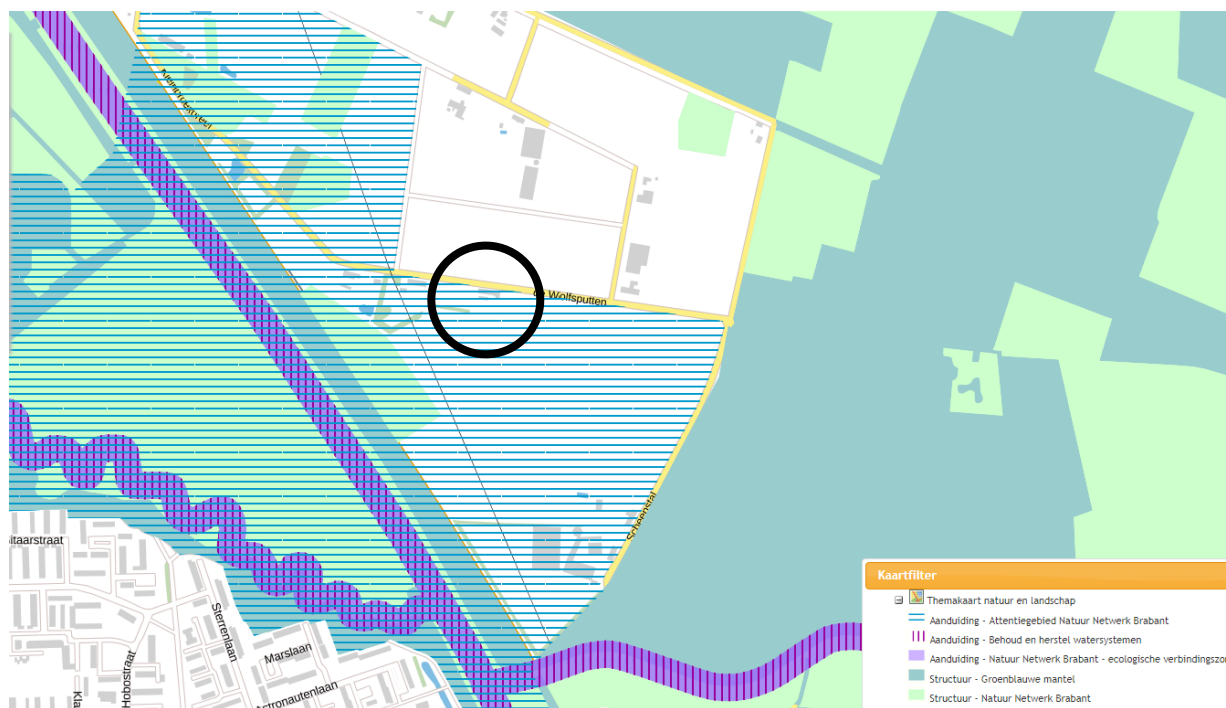
Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van ruimtelijke inpassing van deze ontwikkeling afgezet tegen de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij. Investeren in de woonboerderij betekent behoud van de cultuurhistorische waarden van dit pand en draagt daarmee bij aan het behoud en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De voorgestane splitsing legt de basis voor een groter investeringsvermogen in het onderhavige pand, waardoor onderhoud en behoud gewaarborgd kunnen worden en verpaupering en verval worden tegengegaan. Dit is in het belang van de ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015. Het plangebied valt binnen het werkingsgebied van deze beleidsregel en de ontwikkeling die hier voorzien is valt binnen

de reikwijdte van de beleidsregel. Dit betekent dat een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is vanuit de beoogde ontwikkeling. In het kader van deze kwaliteitsverbetering is landschap een breed begrip. In dit specifieke geval vindt de kwaliteitsimpuls plaats door middel van het investeren in behoud van de boerderij, waardoor deze haar cultuurhistorische kwaliteiten voor de toekomst zal behouden. De boerderij is namelijk door de provincie als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Behoud van de boerderij is dan ook in het belang van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Om de toenemende kosten voor het behoud en onderhoud te kunnen dragen, is een splitsing noodzakelijk. Deze ontwikkeling en de daarmee gepaarde investering kan dan ook gezien worden als een kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van deze beleidsregel.



Figuur 6. Themakaart Natuur en Landschap

Gemengd Landelijk Gebied

Het betreft hier multifunctionele gebruikruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten het Natuur Netwerk Brabant en buiten de groenblauwe mantel, waar een gemengde plattelandseconomie en in hoofdzaak een agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Uitgangspunt voor woonfuncties in dergelijke gebieden is dat enkel bestaande woningen zijn toegestaan. Een uitzondering op deze regel betreft de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gelet op instandhouding van deze bebouwing. In de onderhavige situatie is daar sprake van, waarmee de ontwikkeling past binnen de beleidslijn voor dergelijke gebieden.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

Het betreft hier gebieden gelegen rondom en binnen het Natuur Netwerk Brabant waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Uitgangspunt daarbij is dat bestemmingsplannen geen regels vaststellen die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Daarvan is in het onderhavige plan geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat dit wijzigingsplan past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Helmond 2030

In de begin 2014 vastgestelde 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

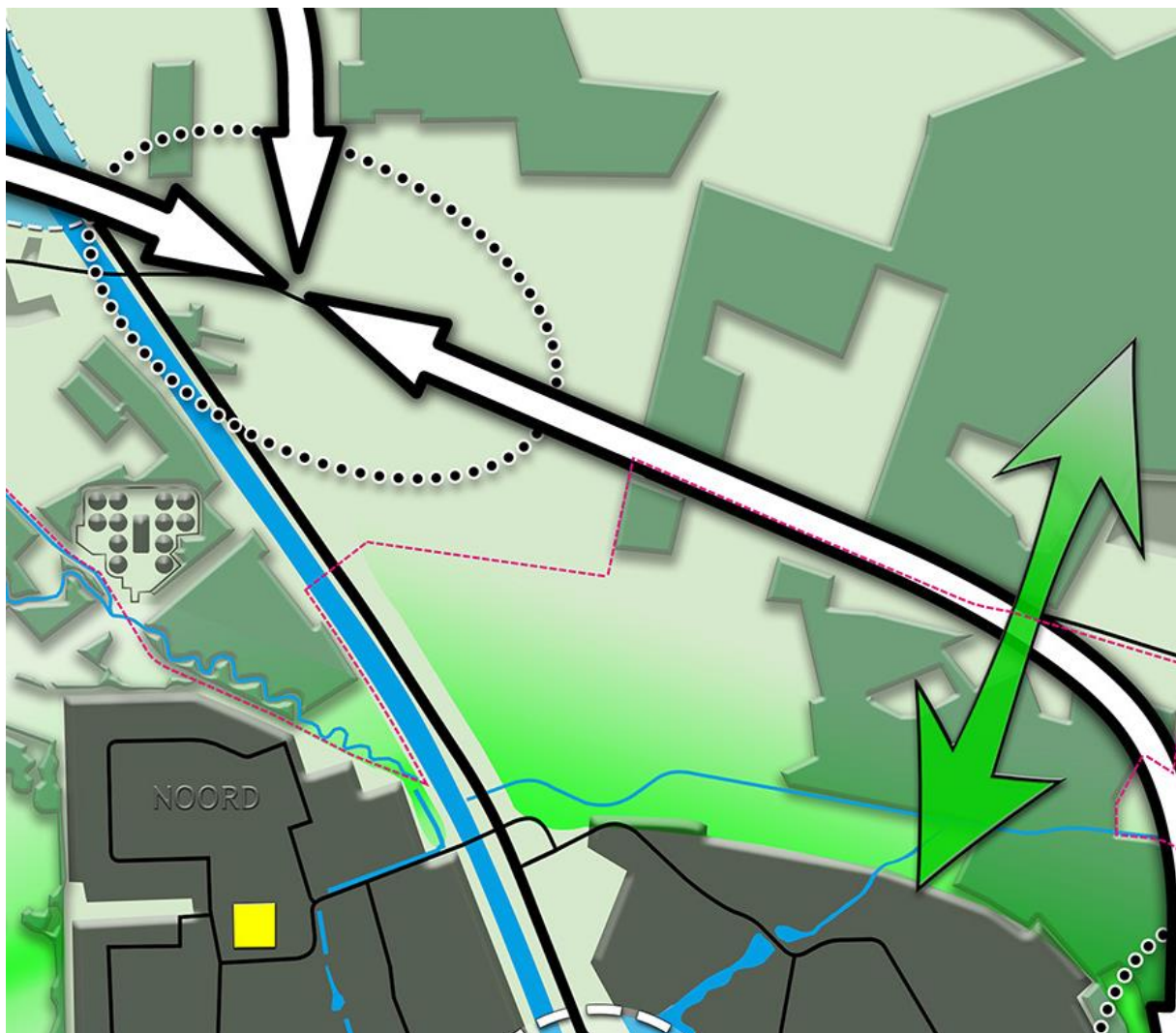
minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een aantal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

De projectlocatie, gelegen binnen het buitengebied, maakt in de structuurvisie onderdeel uit van het Stad-Landproject Bakelse Beemden. Dit inmiddels grotendeels gerealiseerde project is als volgt omschreven:

Regionale waterberging moet Dierdonk vrijwaren van wateroverlast. Hermeandering van de Bakelse Aa en uitlooptmogelijkheden voor Dierdonk. De overgang van beekdal naar hogere zandgronden van de Heikant biedt ruimtelijke afwisseling, hoge belevingswaarde en kansen voor natuur. In samenwerking met gemeente Gemert-Bakel en Waterschap Aa en Maas, voor Heikant met Laarbeek.

De kleinschalige ontwikkeling (boerderijsplitsing) die in dit plan voorzien is, verdraagt zich alleszins met bovenstaande ambitie en kan zelf een positieve bijdrage bieden hieraan met de instandhouding van de woonboerderij.

Geconstateerd kan worden dat dit wijzigingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor het Stad-Landproject Bakelse Beemden als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.



Figuur 7. Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de projectlocatie aangeduid

3.3.2. Waterplan Helmond 2012-2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018. Het

gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

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

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzes voor het water aan te geven. Het aspect water komt verder aan bod in paragraaf 5.1.

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp, dat gebeurt naar verwachting in 2018. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen. Voor zover mogelijk wordt hier verder kort op ingegaan in paragraaf 4.8.

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Inleiding

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het wijzigingsplan Buitengebied Helmond - De Wolfspuiten 5. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

- Milieueffectrapportage;
- Externe veiligheid;
- Geluidhinder;
- Luchtkwaliteit;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit.

4.2. Milieueffectrapportage

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

M.e.r.-toetsing

Aanleiding is het voorgenomen wijzigingsplan De Wolfspuiten 5. Het gaat om de splitsing van een bestaande woonboerderij in twee woningen.

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op:

1. De splitsing van de bestaande woonboerderij in twee woningen is geen activiteit die is opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. De nieuwe situatie wijzigt slechts in beperkte mate ten opzichte van de huidige situatie. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.
2. Het plan heeft geen invloed op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet nodig. Er bestaat dus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Conclusie:

De ontwikkeling is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde milieuparagrafen en -onderzoeken.

4.3. Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);

- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen).
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Wet basisnet. Deze is op 1 april 2015 in werking treden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) ter verankering van een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de Wet basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 januari 2012 de Milieuvisie Helmond 2025 “Duurzaam op weg” vastgesteld. Daarin is onder meer het onderdeel externe veiligheid ondergebracht. In de Milieuvisie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Conclusie:

Er zijn in en direct nabij het plangebied geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie. Het plan zelf maakt de vestiging van risicovolle bedrijven – of overige bedrijven waarvoor veiligheidsafstanden gelden – niet mogelijk.

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van dit plan.

4.4. Geluidhinder

De locatie De Wolfspuiten 5A (de nieuwe woning) is gelegen binnen de 250 meter brede zone van de Wolfspuiten en de geprojecteerde provinciale weg N279. Akoestisch onderzoek is dus nodig vanwege het wegverkeerslawaai van deze Wolfspuiten en N279 (geplande omleiding om Dierdonk). De overige wegen in de omgeving (o.a. de huidige Wolfsputterbaan, Bakelseweg/Heikantseweg en de Scheepstal) liggen op een afstand van meer dan 250 meter van de locatie en hoeven derhalve niet bij het onderzoek te worden betrokken.

De locatie is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg of industrieterrein.

De verkeersintensiteiten op de Wolfspuiten is gering met alleen bestemmingsverkeer, waardoor de geluidbelasting t.g.v. De Wolfspuiten ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

De geluidbelasting t.g.v. de geprojecteerde omleiding van de N279 is in opdracht van de Provincie Noord-Brabant onderzocht. Voor de uitgangspunten, uitgevoerde geluidberekeningen en de rekenresultaten wordt verwezen naar de bijlagen bij dit wijzigingsplan met hierin opgenomen het akoestisch onderzoek voor de aanleg van deze weg.

De berekende geluidbelasting ter plaatse van de woning De Wolfspuiten 5 kan ook worden toegepast als de geluidbelasting van de nieuwe woning na splitsing, De Wolfspuiten 5A, omdat deze nieuwe woning in hetzelfde bouwblok is gelegen op dezelfde afstand tot de geprojecteerde omleiding. Voor de woningsplitsing geldt voor de nieuwe woning een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaaï. Op basis van art. 83 Wgh is het mogelijk om een hogere waarde voor de geluidbelasting vast te stellen, in deze situatie tot maximaal 53 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de omleiding Dierdonk, na aftrek van 3 dB cf. art. 110g Wgh, na het treffen van bronmaatregelen (stiller wegdek) en overdrachtmaatregelen (afscherming) een geluidbelasting resteert van 53 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, ook na het treffen van genoemde maatregelen om de geluidbelasting te reduceren. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De geluidwering van de gevels van de woning moet voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Voor de geluidbelasting ten gevolge van de geprojecteerde omleiding van de N279 om Dierdonk zal een hogere waarde voor de geluidbelasting van 53 dB moeten worden vastgesteld.

Conclusie:

Ten aanzien van het aspect geluid zal voor de geluidbelasting van 53 dB ten gevolge van de geprojecteerde omleiding Dierdonk van de N279 voor de gesplitste woning De Wolfspuiten 5A een hogere waarde voor de geluidbelasting moeten worden vastgesteld.

De geluidbelasting vanwege De Wolfspuiten voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

De geluidwering van de gevels van de woning moet voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit.

4.5. Luchtkwaliteit

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan de Regeling "Niet In Betekenende Mate". Dit besluit geeft categorieën van gevallen aan die aangemerkt kunnen worden als Niet in Betekenende Mate (NIBM) project. De realisatie van deze woningen wordt gezien als een NIBM project.

Uit het vorenstaande blijkt dat het plan geen negatieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent.

Conclusie:

De realisatie van de woningsplitsing aan De Wolfspuiten 5 heeft geen beperkingen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan regels op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie.

Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen.

De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied is een nertsenhoudery gelegen. Voor het houden van nertsen geldt een vaste afstand waarbinnen in principe geen geurgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. In de bestaande situatie heeft het gehele perceel De Wolfspuiten 5 al een woonbestemming. Door het splitsen van de bestaande woonboerderij ontstaat geen nieuwe geurgevoelige bestemming.

Geurhinder

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van een plangebied is het nodig om de verwachte geurhinder vanwege veehouderijen te evalueren. Deze evaluatie betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting.

Voorgrondbelasting

Voor het houden van nertsen geldt een vaste afstand waarbinnen in principe geen geurgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. De afstand is afhankelijk van het vergunde aantal nertsen. De nertsenhoudery aan De Wolfspuiten 7 heeft een vergunning voor het houden van 6000 nertsen. Daarbij behoort een afstand tot geurgevoelige objecten in het buitengebied van 175 meter. Daaraan wordt ruimschoots voldaan.

Achtergrondbelasting

Een recente berekening van de achtergrondbelasting laat zien dat deze ter plaatse van het plangebied maximaal 3 ouE/m³ bedraagt. Dat wordt beschouwd als een zeer goed woon- en leefklimaat.

Nieuwe bedrijven

In onderhavig plan worden geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen het realiseren van dit plan.

4.7. Bodemkwaliteit

Situatiebeschrijving

De locatie is momenteel in gebruik als woonboerderij. Het voornemen is de bestaande woonboerderij te splitsen. De bestemming blijft wonen.

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassering Overig
- bodemkwaliteitsklasse AW2000

Uitgevoerd bodemonderzoek

Van de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken bij de gemeente bekend:

- Oriënterend bodemonderzoek De Wolfspuiten 5, Tritium, kenmerk: 93-12-118, 29 december 1993;
- Oriënterend bodemonderzoek De Wolfspuiten 5, Tritium, kenmerk: 94-01-033, 7 februari 1994;
- Verkennend onderzoek De Wolfspuiten 5, Tritium, kenmerk: 0607/031/NH, 3 augustus 2006.
- Op de locatie heeft een ondergrondse hbo-tank (3.000 l) gelegen die in 1993 is gesaneerd (tankcertificaat aanwezig). Na verwijdering van deze hbo-tank is ter plaatse geen verontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater aangetroffen.
- Tijdens het verkennend bodemonderzoek uit 2006 zijn zowel in de boven- en ondergrond als in het grondwater geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetroffen.

Conclusie:

Op basis van de resultaten van de eerder op de locatie verrichte bodemonderzoeken is er vanuit de

bodemkwaliteit geen belemmering voor de splitsing van de bestaande woonboerderij in twee woningen.

Mocht er spake zijn van aan- of nieuwbouw, dan moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden voor de omgevingsvergunning onderdeel bouwen. Het bekende bodemonderzoek voldoet dan niet. Mocht er ook gesloopt worden, dan moet er na de sloop een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterparagraaf

Rijk

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.

Provinciaal beleid

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.

3.3.2 van maken: Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is in afstemming met het PMWP 2016-2021 tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem. De inrichting en het beheer van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water: hieronder vallen onder andere inrichtingsmaatregelen aan watersystemen en verbetering van de waterkwaliteit.

- Zorgen voor schoonwater: Hieronder vallen de bevoegdheden van het waterschap op grond van de Waterwet (eisen aan kwaliteit van lozingen op oppervlaktewater), evenals de zuiveringstaak van het waterschap.

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

Gemeentelijk beleid

Waterplan Helmond 2012-2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018.

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

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

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

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

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

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

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater / grondwater / grondwaterbescherming

Omdat geen sprake is van het toevoegen van bebouwing en het slechts gaat om de splitsing van een bestaande woonboerderij, heeft het wijzigingsplan geen invloed op de bestaande aspecten. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015/2018'.

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

Riolering

Bij het stichten van een nieuw woonadres moet (zo mogelijk) een aansluiting op het gemeenteriool tot stand worden gebracht. Zo ook voor het nieuwe, ontstane adres.

Vanuit de wateroverlastkaart, zijn hier geen problemen te verwachten.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

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.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Aangeven hoe hiermee omgegaan wordt. Belangrijke punten om in de tekst op te nemen. De situatie voor de afvoer van regenwater wijzigt niet. Regenwater moet op eigen terrein geborgen worden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

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 niet.

Bouwmaterialen:

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

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

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

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

5.2.1. Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

5.2.2. Flora en Fauna, Natuur en Groenvoorzieningen

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de splitsing van een bestaande woonboerderij in twee woningen. Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op het toevoegen of slopen van bebouwing. Aanpassingen aan de bestaande bebouwing zullen vooral binnen het bestaande bouwvolume plaatsvinden. Voorkomen moet worden dat eventuele gebouw bewonende soorten in het gedrang komen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal middels onderzoek aangetoond moeten worden dat eventuele gebouw bewonende soorten niet in het gedrang komen.

Conclusie

De aspecten flora en fauna, natuur en groenvoorzieningen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1. Archeologie

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

De gemeentelijke archeologische waardenkaart gaf de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden.

De locatie De Wolfspuiten 5 kreeg hierbinnen geen waarde of verwachting toegekend.

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.

Op deze kaart wordt het perceel Helmond, sectie Q, nr. 1300 aangeduid als deel uitmakend van een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

Dit betekent dat in geval van voorgenomen (bodem-)ingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² én dieper dan 50 cm. archeologische voorwaarden aan uitvoering worden verbonden.

Voor de bestemmingsplanwijziging betekent dit dat voor het perceel een archeologische dubbelbestemming moet worden opgenomen.

5.3.2. Cultuurhistorie

De bebouwing op het perceel heeft geen (van gemeente- of rijkswege) beschermde status.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) benoemt echter wel de cultuurhistorische waarde van de op het perceel staande langgevelboerderij, waarbij als bouwjaar 1875 wordt aangegeven. De waardering heeft plaatsgevonden in 1991 in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project Aarle-Rixtel.

Met dit gegeven wordt voorzien in de legitimatie om gebruik te maken van de in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing op deze locatie.

5.4. Wonen

Het beleid dat is vastgelegd in de vigerende Helmondse Woonvisie 2016-2020 vormt geen belemmering voor de splitsing van deze woonboerderij en bijbehorende bedrijfsgedeelte in twee woningen. De splitsing vindt immers binnen de huidige bouwmassa plaats en vergroot daarmee niet het ruimtebeslag op de kavel.

Ook de Ladder van Duurzame Verstedelijking zal geen beletsel vormen. Bestaande jurisprudentie noemt namelijk een minimum aantal van 12 woningen, waarbij onderbouwing van de Ladder noodzakelijk is.

Tenslotte is in het huidige bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de splitsing mogelijk maakt, indien dit pand cultuurhistorisch waardevol is en het toestaan van een tweede woning in het pand noodzakelijk is met het oog op de instandhouding van het pand.

Bij nieuwbouw worden de regels van GPR-Gebouw en het Klimaatbeleid van de gemeente Helmond toegepast. Hoewel hier sprake is van verbouwing/woningsplitsing wordt aanbevolen deze ook toe te passen.

GPR-gebouw®

1 januari 2015 is het programma GPR gebouw® (versie 4.3) ingevoerd binnen de gemeente Helmond. GPR Gebouw® staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

- Energie

- Milieu
- Gezondheid
- Toekomstwaarde
- Gebruikskwaliteit (waaronder bezoek, - en aanpasbaarheid en Politiekeurmerk Veilig Wonen)

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 7 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. GPR gebouw bevat een breed scala aan eisen vanuit verschillende terreinen zodat een woning met een hoge score een woning met veel kwaliteit is.

Per raadsbesluit is vastgelegd dat voor wat betreft de module energie deze op een score van 7,5 moet uitkomen, de module gebruikskwaliteit is vastgelegd op een 8,5. Terwijl overall op de 3 overgebleven modulus altijd gestreefd moet worden naar een gemiddelde van 7.

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

Energielabel.

Het energielabel voor de nieuwbouw is op 1 januari 2013 ingevoerd. Binnen het energielabel wordt de oplevertoets een verplicht onderdeel. Hiermee wordt gecontroleerd of de waarde uit de EPC-berekening van de omgevingsvergunning daadwerkelijk is gerealiseerd.

Tevens wordt ingezet op het gebruik van duurzame energie volgens het principe van de trias energetica. De gemeente Helmond volgt hierin het rijksbeleid en het Europees beleid en passen dit ook toe.

5.5. Verkeer en Parkeren

5.5.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Vanuit De Wolfspuiten wordt het gemotoriseerd verkeer, via de Kleinbroekdreef of de Scheepstal ontsloten op het omliggende wegennet.

5.5.2. Langzaamverkeersstructuur

Er zijn in het gebied geen separate verkeersstructuren voor het langzaam verkeer. Langzaam verkeer kan zich afwikkelen op de bestaande wegen, gemengd met het gemotoriseerd verkeer.

5.5.3. Openbaar vervoer

In de Gemeente Helmond is het verder voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen kunnen reizen.

5.5.4. Parkeren

Wat betreft parkeren zijn de volgende normen van toepassing:

- Koopwoningen (goedkoop): 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Koopwoningen (middenklasse): 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Koopwoningen (duur): 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid).

Een en ander conform de gestelde eisen en voorwaarden in de “Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017”.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee woningen. Voor het in behandeling nemen en het voeren van de ruimtelijke procedure zijn legeskosten in rekening gebracht en voldaan. Eventuele reguliere vergoedingen aan de gemeente zoals de leges voor het (ver)bouwen, de leges en aanlegkosten voor een inrit en de kosten van een rioolaansluiting lopen via de omgevingsvergunning. Door de gemeente worden verder geen kosten gemaakt. Een anterieure overeenkomst over grondexploitatie is daarom niet gesloten.

Wel is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Daarin is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van twee woningen in de bestaande woonboerderij. Momenteel is hier één woning toegestaan. Het bestemmingsplan heeft een wijzigingsbevoegdheid om een pand te kunnen splitsen, mits dit vanwege behoud van cultuurhistorische waarden noodzakelijk is. Het pand is als cultuurhistorisch waardevol aangewezen en als zodanig opgenomen op de Cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant. Door het pand te splitsen en daarmee het oorspronkelijke staldeel als woning te gebruiken kan de woonboerderij worden behouden. Dit leidt niet tot een wijziging van de ruimtelijke structuur, maar behoudt de bestaande structuur. Aangezien het planvoornemen nagenoeg tot geen impact op de omgeving heeft kan – ook gezien de conclusies uit voorgaande hoofdstukken van deze toelichting – redelijkerwijs worden gesteld dat met dit planvoornemen geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad. Het planvoornemen zal daarom naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

Met dit wijzigingsplan wordt de splitsing van een bestaande woonboerderij in maximaal twee woningen mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.2. Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

7.3. Planregels

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 27.7.1 sub a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'. In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om, onder voorwaarden, twee woningen toe te staan in de gezamenlijke bouwmasse van een voormalige bedrijfswoning en het daaraan aangebouwde voormalige bedrijfsgedeelte, indien dit pand cultuurhistorisch waardevol is en het toestaan van een tweede woning in het pand noodzakelijk is met het oog op de instandhouding van het pand.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat een wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'.

De regels behorende bij de bestemming 'Wonen' zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond', met in achtname van enkele toevoegingen en aanpassingen. Ook zijn bij de algemene regels enkele aanvullingen opgenomen in verband met de gemeentelijk vastgestelde 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017'.

In geval van dubbelbestemmingen is er sprake van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. De bestemmingsomschrijving van een dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven bestemming (basisbestemming), tevens voor deze aanvullende bestemming zijn bestemd. Bij regels voor dubbelbestemmingen geldt dezelfde opbouw als bij de bestemmingsregels.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' geldt een aangepaste regeling ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' zodat een ommissie uit dit bestemmingsplan niet wordt opgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening is er om tijdig burgers en maatschappelijke organisaties te informeren over ruimtelijke ontwikkelingen. Bij wijzigings- en uitwerkingsplannen kunnen zij bij de procedure van het bestemmingsplan al op de hoogte raken van de mogelijke ontwikkelingen hiervan. Dit wijzigingsplan is daarom niet gepubliceerd voor kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

8.2. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden naar: Waterschap Aa en Maas, gemeente Laarbeek en de Provincie Noord-Brabant. Het Waterschap heeft per mail (d.d.3 mei 2018) aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. De gemeente Laarbeek heeft per mail (d.d. 10 april 2018) als aandachtspunt aangegeven dat het plangebied mogelijk samenvalt met het zoekgebied voor de omlegging van de N279. Het zoekgebied is echter geen beleid waar bij de vaststelling van dit wijzigingsplan aan getoetst kan worden. De reactie heeft daarom geen invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief (d.d. 9 mei 2018) gereageerd en aangegeven dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voorstelbaar is op deze locatie. Het wijzigingsplan was volgens de Provincie echter nog niet in overeenstemming met art. 7.7, lid 3.b van de Verordening. In het ontwerp-wijzigingsplan dient een aangepaste verbeelding en regels te worden opgenomen waarmee behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden wel zijn geborgd en waarin geregeld wordt dat de twee woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt binnen de bestaande, cultuurhistorische waardevolle bebouwing worden gerealiseerd.

Het ontwerp-wijzigingsplan is aangepast en is nu in overeenstemming met de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant en de Verordening.

8.3. Procedure ontwerpplan

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerp-wijzigingsplan met ingang van 4 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het wijzigingsplan ingediend.