

Bestemmingsplan " 't Hout-Koeveldsestraat 10"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:
- Akoestisch onderzoek - Milieu (15 april 2014)

Regels

Verbeelding

- NL.IMRO.0794.1300BP140006-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 2 mei 2014

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 20 juni 2014

Ter inzage d.d. : 24 juni 2014

Vastgesteld raad d.d. : 7 oktober 2014

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 21 oktober 2014

In werking d.d. :

Beroep Abr RvS :

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2.	Situering en planherziening	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Opzet plantoelichting	2
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1	Ruimtelijke context	3
2.2	Functionele context	5
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	7
3.1.	Rijksbeleid en provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
4.	MILIEU	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	M.e.r.-(beoordelings)plicht	11
4.3.	Externe veiligheid	11
4.4.	Geluidhinder	13
4.5.	Luchtkwaliteit	13
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	14
4.7.	Bodemkwaliteit	14
5.	SECTORALE ASPECTEN	15
5.1.	Waterhuishouding	15
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	16
5.3.	Flora en fauna	16
5.4.	Groen	17
5.5.	Wonen	17
5.6.	Verkeer en parkeren	17
6.	Economische uitvoerbaarheid	19
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	20
7.1.	Inleiding	20
7.2.	Juridische methodiek	20
7.3.	Toelichting op de planregels	20
8.	PROCEDURE	22
8.1.	Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	22

8.2.	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	22
8.3.	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	22

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Initiatiefnemer heeft een groot perceel (0,25ha) aan de Koeveldsestraat met een lange boerderij dwars op de weg. De grote woning is niet meer nodig en er is een voorstel ingediend voor kavel- en woningsplitsing. Op het grote resterende perceel wil initiatiefnemer enkele paardenboxen realiseren om hobbymatig een paar paarden te kunnen blijven houden. Dit bestemmingsplan zorgt voor het planologisch-juridisch kader hiervoor.



1.2. Situering en planherziening

De locatie ligt aan de Hoofdstraat ten noorden van de Koeveldsestraat en ten zuiden van de rond 2000 gerealiseerde hofbebouwing van de Notehoutstraat.



BASISMARKT.dgn 16-1-2014 10:12:13

Luchtfoto met kadastrale situatie. De perceelsgrens van de betreffende locatie is benadrukt.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt bestemmingsplan ' 't Hout' " uit 2012 en het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. In het geldende plan past het bouwinitiatief niet, omdat de bestaande bouwmassa en woningaantal daarin gehandhaafd dienen te blijven.

1.4. Opzet plantoelichting

Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. In hoofdstuk 2, beschrijving plangebied, wordt ingegaan de ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied. Het gaat hierbij om de ligging, de ontwikkeling en de structuur. In hoofdstuk 3 is het planologische beleidskader opgenomen gezien vanuit rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 betreft de milieuaspecten, waarvan onder meer milieuzonering, geluid, water, bodem, lucht, externe veiligheid deel uitmaken. In hoofdstuk 5 komen de overige sectorale aspecten aan de orde, zoals water, groen, verkeer, parkeren.

De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod. De juridische opzet van het plan, waartoe onder meer de juridische methodiek en de toelichting op de bestemmingen behoren, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en het wettelijke vooroverleg.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke context

De Koeveldsestraat is een vroege dwarstak van de Hoofdstraat, een historisch lint tussen Mierlo, Stiphout en Helmond. Aan de Hoofdstraat heeft in de loop van de tijd een geleidelijke, perceelsgewijze (pandsgewijze) ontwikkeling plaatsgevonden. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langs- of dwarskap en de voorgevelrooilijn verspringt vaak. De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen en soms gestukadoord, het dak is bedekt met pannen.



De historische lijnen geprojecteerd op huidige ondergrond



Wegenstructuur van 't-Hout

Om het buurtcentrum en het verblijfsklimaat te versterken is er een langgerekt plein gecreëerd bij de St. Luciakerk, en de kern van het buurtcentrum is opgespannen tussen dit plein en het plein voor de Rabobank. Hier is de bebouwing hoger, drie a vier bouwlagen. In de nabijheid van het buurtcentrum ligt station Helmond 't Hout.

Voor de uitbreidingen achter de Hoofdstraat in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw, was de Koeveldsestraat een straatje naar de weilanden toe. Aan deze straat waren enkele boerderijen gelegen, waaronder de betreffende boerderij.

Het plan is om de huidige boerderij op te knappen en te verlengen. Hierdoor blijft de typische historische context van het gebouw en de voorruimte zichtbaar in de omgeving.



Luchtfoto en (korrel)structuur rond de Hoofdstraat

Het betreffende perceel bevindt zich ten zuidoosten van het buurtcentrum. Hier maakt het bebouwingslint van de Hoofdstraat onderdeel uit van de dorpse lintbebouwing (H2 in de welstandsnota) en het gebied rondom de Koeveldsestraat als historisch dorpsgebied (H1 in de welstandsnota). Door in te spelen op de bestaande situatie past de basisopzet in de welstandsnota.

Ten behoeve voor de woning aan de voorkant wordt voorzien in een garage met opstelruimte. Voor de nieuwe woning aan de achterkant worden bij het 'koetshuis enkele onoverdekte stalplaatsten gemaakt. Hierdoor wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.



Foto's vanuit de Hoofdstraat richting de bestaande boerderij

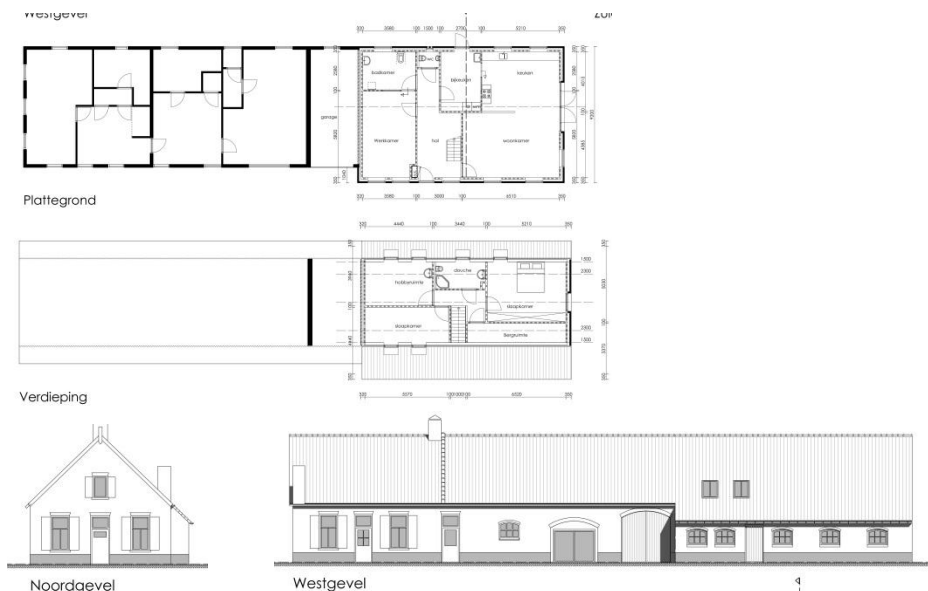
2.2 Functionele context

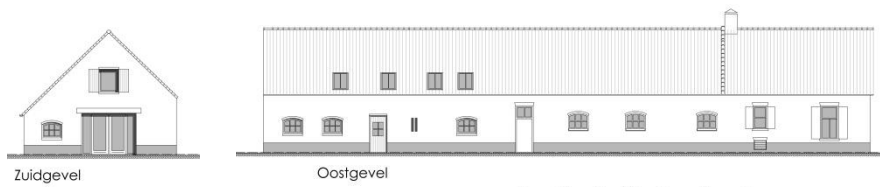
Het plan is om het achterste deel te slopen t.b.v. nieuwbouw, waarbij de nieuwbouw enigszins groter wordt, in het verlengde van de boerderij. Het voorste deel wordt met een voortuin verkocht, waarbij een deel van het perceel (hieronder met oranje aangegeven), een recht van overpad gaat worden. Dit pad gaat o.a. richting een garage met opstelruimte voor de woning die direct aan de Koeveldsestraat gelegen is. Het eerste deel van de voortuin blijft open, zodat het zicht op de boerderij grotendeels blijft.

Achter het perceel komen enkele paardenboxen voor maximaal drie paarden. Dit is alleen voor hobbymatig gebruik.

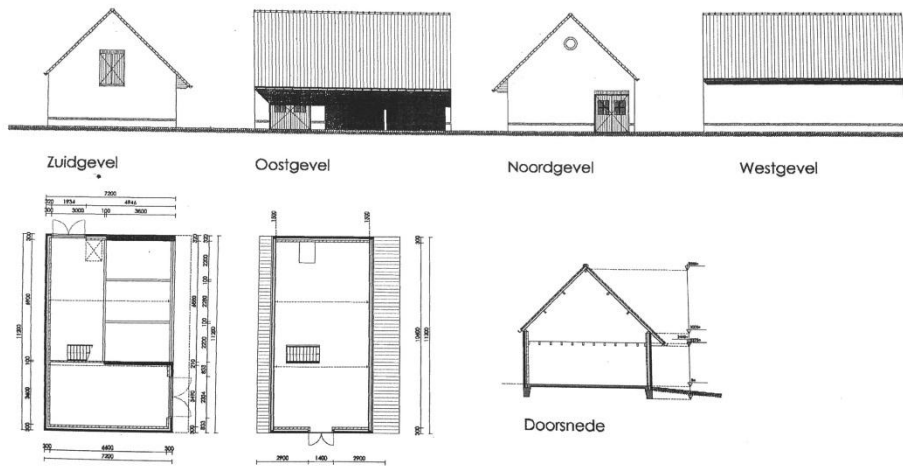


Toevoeging van de woning en stal achter de bestaande boerderij





Eerste opzet plattegronden en gevelaanzichten



Eerste opzet paardenboxen

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

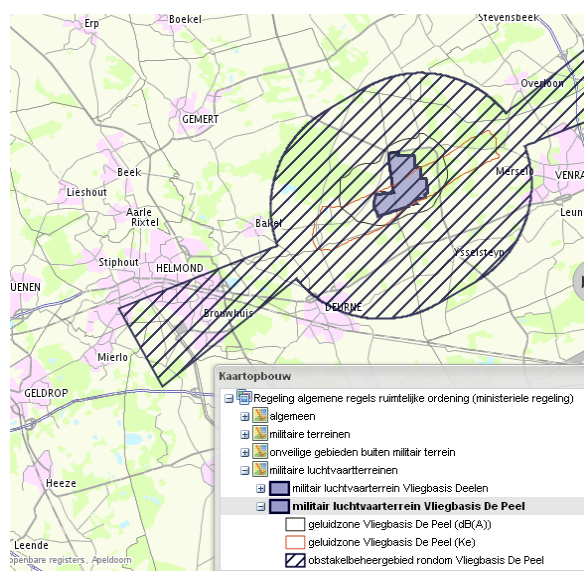
3.1. Rijksbeleid en provinciaal beleid

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

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

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

- vrijwaringszones langs rijkswaarwegen (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). De maximaal toelaatbare hoogte loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout, e.e.a. op basis van onderstaande kaart.



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel en (voor een klein deel) het obstakelbeheergebied van de vliegbasis De Peel, worden de toelaatbare hoogtes in dit bestemmingsplan niet overschreden. Het bestemmingsplan voldoet aan het rijksbeleid.

3.1.2 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 2014. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

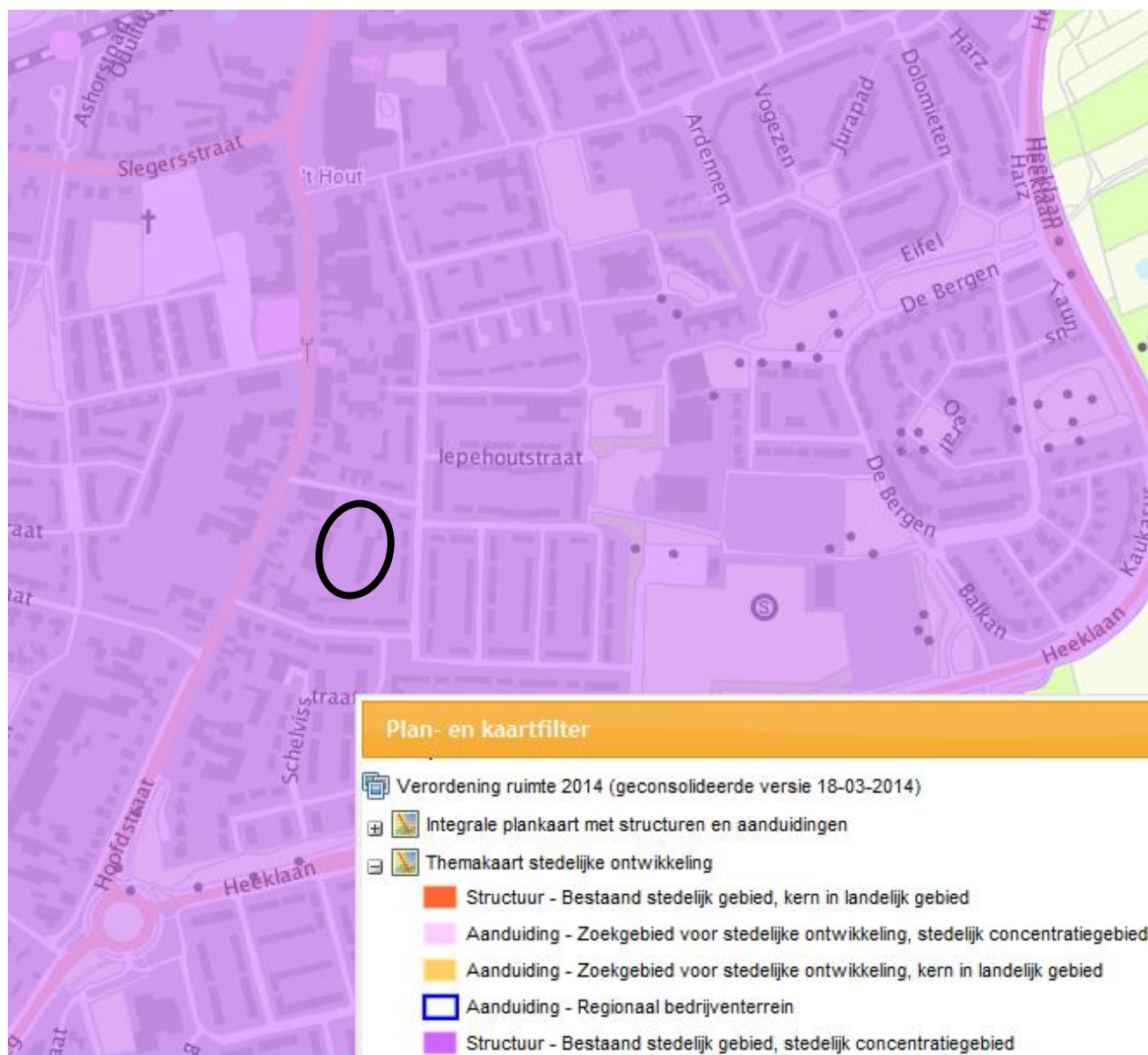
Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de 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 2014 zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied kent daarin de volgende aanduidingen:

-“Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”

Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie). Middels de toevoeging van een tweede woning binnen dit bouwblok, draagt dit bestemmingsplan bij aan voornoemde beleidslijn om inbreidings- en intensiveringsmogelijkheden binnen bestaande stedelijk gebied meer te benutten.



Conclusie: Het bestemmingsplan past binnen het provinciale ruimtelijk beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

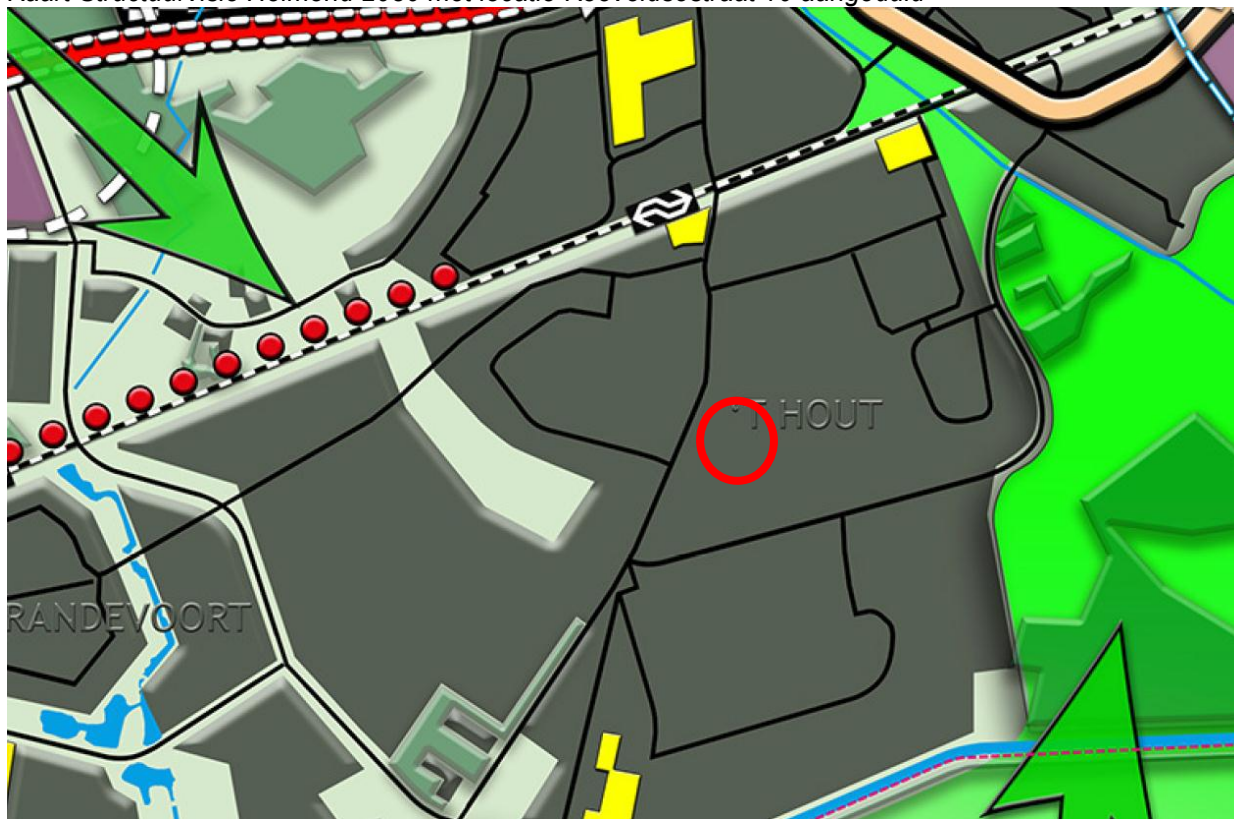
3.2.1 Structuurvisie Helmond 2030

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 achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Inbreiding boven uitbreiding is een belangrijk uitgangspunt binnen deze structuurvisie. De beoogde ontwikkeling, waarbij een woning wordt toegevoegd, levert een bescheiden bijdrage aan dit uitgangspunt.

Het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid zoals omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met locatie Koeveldsestraat 10 aangeduid



3.2.2 Waterbeleid

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

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke 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) en Beheer en onderhoud van stedelijk water.

Op deze manier wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven. In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

4. MILIEU

4.1. Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden 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 plan Koeveldsestraat 10. 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;
- klimaat, energie en duurzaamheid.

4.2. M.e.r.-(beoordelings)plicht

De m.e.r.-regelgeving (milieueffectrapportage) 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 evenals alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Het plan heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit m.e.r.) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat. Er is dus geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieu-effectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.

Omdat het plan niet voorziet in de aanleg, uitbreiding of wijziging van een activiteit genoemd in categorie D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is op basis van het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage de noodzaak tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin niet aan de orde. Op grond hiervan bestaat er geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapportage of het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2014 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking.

Dit besluit geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Bevt zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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 het 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.

Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. De voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen verschilt per risicobron. Voor transportroutes (weg, water en spoor) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor risicovolle bedrijven en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt.

De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Risico-inventarisatie

Op circa 130 meter afstand van de planlocatie is één relevante risicobron geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid. Het betreft LPG tankstation Schoenmakers gelegen aan de Hoofdstraat 66. LPG-tankstations zijn categoriale inrichtingen conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) waarvoor een standaardbenadering wordt gevolgd. Voor categoriale inrichtingen wordt uitgegaan van vaste, in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voorgeschreven, veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontouren). De planlocatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren ($PR10^{-6}$) van het LPG-tankstation. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de planontwikkeling.

In het plangebied zelf is de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven - of overige bedrijven waarvoor veiligheidsafstanden gelden - niet mogelijk. Ook worden in het plangebied geen kwetsbare - en beperkt objecten geprojecteerd binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, scholen (artikel 1, eerste lid, onder I, van het Bevi). Beperkt kwetsbare objecten zijn andere gebouwen of complexen waar veel mensen kunnen verblijven, zoals sportcomplexen, winkelcentra en bepaalde bedrijfsgebouwen (artikel 1, eerste lid, onder b, van het Bevi).

Hoogspanningslijnen

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

Vliegverkeer

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

Conclusie

Er zijn in en direct nabij de planlocatie geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig, die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie van de planlocatie. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek.

4.4. Geluidhinder

Algemeen

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

Wegverkeerslawaai

De locatie is gelegen binnen 200 meter brede zone van de Hoofdstraat. De overige wegen rondom het plangebied vallen onder het 30 km/uur regiem, waardoor deze wegen op basis van de Wet geluidhinder geen zone hebben. Bij de verdere uitwerking van dit plan moet de geluidbelasting van deze wegen wel inzichtelijk worden gemaakt en bij toetsing aan het Bouwbesluit worden beschouwd.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van de Hoofdstraat is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in het plangebied, met een geluidbelasting van 47 dB ter plaatse van het bouwvlak, niet wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet noodzakelijk en vaststellen van een hogere waarde is niet noodzakelijk.

De geluidbelasting ten gevolge van de meest van belang zijnde weg, de Koeveldsestraat, bedraagt 59 dB. Dit betreft een niet gezonde weg (30 km-weg) waardoor de geluidbelasting niet getoetst hoeft te worden aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

Om binnen de woning een goed woonklimaat te realiseren dient in het kader van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, getoetst te worden voor de geluidbelasting binnen verblijfsgebieden aan de eisen uit het Bouwbesluit. Op basis van de cumulatieve geluidbelasting moet de geluidwering worden bepaald. Hier bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 59 dB, waardoor op basis van het Bouwbesluit voor de hoogst belaste gevel voor verblijfsgebieden een geluidwering van minimaal 26 dB vereist is. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient aandacht te worden besteed aan de vereiste geluidwering van de gevels van de woning. Het Bouwbesluit geeft hiervoor regels.

Spoorweg- en industrielawaai

Het plangebied bevindt zich niet binnen geluidzones met betrekking tot spoorweglawaai en industrielawaai. Dat betekent dat de Wet geluidhinder op deze punten niet van toepassing is.

Conclusie

De regelgeving in het kader van de Wet geluidhinder is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Wel dient rekening te worden gehouden met een nader onderzoek naar de te realiseren geluidwering van de gevels in het kader van de omgevingsvergunning.

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 het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM). Het project valt binnen één van de in de Regeling niet in betekenende mate (Regeling NIBM) aangewezen categorieën, waardoor het project in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen betreffende de luchtkwaliteit, zijn geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Het nieuwbouwplan voor de woningsplitsing aan de Koeveldsestraat 10 kan, voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, gerealiseerd worden.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Bestaande bedrijven

De in de directe omgeving van het plangebied gelegen bedrijven zijn alle type A of B inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat deze bedrijven moeten voldoen aan alle regels van dit besluit, voor zover ze betrekking hebben op de daar uitgevoerde activiteiten. Deze regels zijn toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Gelet op de al aanwezige woningen en de afstand tot de bedrijven zal de realisatie van de nieuwe woning de omliggende bedrijven niet (verder) beperken in de bedrijfsvoering.

De paardenboxen op het perceel zijn bedoeld voor maximaal 3 paarden. Deze worden gehouden voor de uitoefening van de hobby van de bewoners. Het betreft dus geen bedrijfsmatige activiteit.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven.

Het plan is inpasbaar in de omgeving voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7. Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het bouwinitiatief is geen bodemonderzoek verricht. De bestemming van de locatie (wonen met tuin) evenals het feitelijk gebruik van de locatie wijzigt niet. Op basis van:

- de resultaten van bodemonderzoek in de directe omgeving
- de bodemkwaliteitskaart voor dit gebied als kwaliteit wonen aangeeft

wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen bouwinitiatief.

Er wordt kortom verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Voordat nieuwbouw kan plaatsvinden, moet nog bodemonderzoek worden verricht.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

5.1.1 Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

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

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

5.1.2 Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In (de omgeving van) het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

In de omgeving staan peilbuizen van de gemeente. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwateringsdiepte in het algemeen wordt gehaald. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast.

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

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

Riolering en afvoerend verhard oppervlak

In de Koeveldsestraat ligt een gemengd rioolstelsel. Regenwater en afvalwater worden gezamenlijk afgevoerd naar de waterzuivering in Aarle-Rixtel. Het huidige pand is aangesloten op het openbaar riool. De totale bebouwde oppervlakte (exclusief koetshuis) is nu ca. 280 m². Dit wordt ca. 297 m². Daarnaast wordt er een extra paardenstal gebouwd met een oppervlakte van maximaal 125 m². Het totale perceel is 2.365 m² groot.

Toepassing waterbeleid op plangebied

De voorgestelde ontwikkeling leidt tot een kleine toename van het verhard oppervlak. Voorgesteld wordt het regenwater van de paardenstal niet af te voeren maar in de bodem te infiltreren. Voor de vergroting van de woning aan de achterzijde van het pand gaat het om 17 m². Dit leidt tot een waterbergingsopgave van 0,7 m³. Dit is verwaarloosbaar en wordt daarom niet opgenomen in de waterboekhouding.

Het verdient aanbeveling om de twee woningen apart aan te sluiten op het openbaar riool, daarmee worden toekomstige problemen bij verstoppingen voorkómen. Dit geldt voor zowel de afvoer van het huishoudelijke afvalwater als het regenwater.

Conform het Bouwbesluit 2012 mogen het afvalwater en het regenwater pas buiten het pand, bij voorkeur op de perceelgrens, worden samengevoegd.

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

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

Op 13 januari 2009 zijn het "Beleidsplan archeologie Eindhoven - Helmond 2008-2012" en de "Archeologische Waardenkaart Helmond" (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat met de "Archeologische Waardenkaart Helmond" het provinciale belang niet in het geding komt.

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

Het perceel Helmond sectie T, nr. 6488 behoort in zijn geheel tot een gebied met hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen van meer dan 100 m² én dieper dan 50 cm. dient archeologisch onderzoek volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen hieraan vooraf te gaan.

Op het perceel, noch in de directe omgeving, zijn gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten gelegen.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen informatie over aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle bebouwing in deze omgeving.

5.3. Flora en fauna

De wijk 't Hout is potentieel een omgeving waar beschermwaardige stadsnatuur kan voorkomen. Vooral de oudere delen van de wijk met veel volwassen groenelementen en oudere gebouwen zijn kansrijk. Hierbij valt te denken aan stadse vogelsoorten, maar ook vleermuizen.

Voor het plangebied zijn geen inventarisatiegegevens bekend. Mogelijk hebben de gebouwen eigenschappen (zoals kieren, een open spouw, beschadigingen aan het dak) die ze als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen interessant maken. De kennis hierover is wel belangrijk omdat men voornemens is om het bestaande pand te verbouwen.

Bij opname ter plaatse zijn geen beschermde planten gevonden en ook niet te verwachten.

Er zijn wel jaar-rond beschermde vogels gevonden; de huismus. Deze broedt op diverse locaties op het perceel. Ook in de gebouwen die gesloopt en aangepast gaan worden (onder dakpannen en in nestkasten). Aan de aantallen te zien is dit een echte kernpopulatie voor de gehele omgeving met meer dan 10 nesten. Het perceel wordt als vaste verblijfplaats, broedplaats en zeer waarschijnlijk ook als winterrustplek gebruikt.

Voor de plannen is zorgvuldig handelen zeer belangrijk. Men is verplicht de instandhouding van de populatie te waarborgen. Uit de plannen op papier en in gesprek buiten met de bewoners, blijkt dat de leefomgeving geschikt blijft voor de huismus. De broedgelegenheid op diverse plaatsen zal echter verdwijnen wat een overtreding van de wet zou betekenen.

Vandaar dat het noodzakelijk is om al vóór de sloop van de stal compenserende maatregelen te treffen. Voor de mus geldt dat er drie nesten terug moeten komen voor elk nest dat verdwijnt. Op deze locatie is dit mogelijk omdat de nieuwe stal zal worden gebouwd voordat de oude stal, buiten het broedseizoen, gesloopt wordt. Hierdoor kunnen vooraf compenserende maatregelen worden genomen, ook voor de verbouwing van het woonhuis. Aanpassing van de woning zal buiten het broedseizoen moeten gebeuren. Onder de pannen zitten diverse nesten. Vleermuizen zullen ook de dakpannen gebruiken als zomerverblijf. Ook hiervoor zullen geschikte locaties aanwezig moeten blijven. Verder zijn er geen beschermde soorten waargenomen en, op een enkele zwaluw na, zal dat ook niet te verwachten zijn.

De algemene zorgplicht is van toepassing. Deze houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. Er dient bijvoorbeeld zo gewerkt te worden dat dieren kunnen ontsnappen. Ter bescherming van vogels moet rekening gehouden worden met de broedtijd (half maart tot en met half augustus). Kap- en sloopwerken mogen niet uitgevoerd worden indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en de werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Indien het bovenstaande in acht wordt genomen vormt de Flora- en faunawet geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.4. Groen

Het project betreft geen openbare ruimte. Er is geen openbaar groen in de Koeveldsestraat. De herinrichting van het projectgebied zal geen effect hebben voor de openbare ruimte. Het particuliere perceel heeft een deels tuinachtige, deels grasterreinachtige terreininrichting met enkele grote bomen op de zuidelijke rand van de kavel en uitgaande van de thans bekende gegevens, kan deze groeninrichting grotendeels behouden worden.

5.5. Wonen

In het voorjaar van 2011 heeft de gemeente een analyse gemaakt van de huidige restcapaciteit aan woningbouw. Hieruit is gebleken dat ten opzichte van het in regionaal verband afgesproken woningbouwprogramma voor de periode tot 2020 de huidige restcapaciteit toereikend is om de woningbehoefte op te vangen. Dit heeft het college van burgemeester en wethouders in juli 2011 doen besluiten geen nieuwe woningbouwcapaciteit meer te ontwikkelen tenzij sprake is van:

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

Omdat het een klein project betreft van één extra woning, voldoet dit initiatief aan de woonvisie.

GPR-gebouw. Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen vijf modules een rol: Energie (EPC), Milieu, Gezondheid, Toekomstwaarde, Gebruikskwaliteit (PKVW, Bezoek en Aanpasbaarheid). De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers met een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn een 7 voor Energie een 8,5 voor Gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige modules. Deze score is gebaseerd op het huidige Bouwbesluit. Binnen dit kader bestaat voor de initiatiefnemer/ontwikkelaar/architect voldoende ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

5.6. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Wanneer het pand op Koeveldsestraat 10 wordt vergroot en gesplitst in twee woningen, kan het volgende worden gemeld over de ontsluiting van het gebied en de percelen:

- De Koeveldsestraat is benoemd tot erftoegangsweg. Volgens de gemeentelijke beleidsrichtlijnen kunnen en mogen uitritten zich bevinden aan dit type wegen;
- De Hoofdstraat is benoemd tot gebiedsontsluitingsweg B. Deze wegen kennen een optimale doorstroming en bij voorkeur geen snelheidsremmende voorzieningen of uitritten;

- Op de erftoegangswegen kan het langzaam verkeer gemengd worden afgewikkeld met het gemotoriseerd verkeer. Op de Hoofdstraat zijn suggestiestroken gerealiseerd waarover het langzaam verkeer zich kan verplaatsen;
- Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten door openbaar vervoer. De bus heeft een halte op de Hoofdstraat.

Bereikbaarheid- en mobiliteitsprofiel

In de ruimtelijke ordening wordt sinds enkele jaren door de overheid (Rijk, Provincie en Gemeente) een beleid ontwikkeld dat gericht is op het terugdringen van de (vermijdbare) automobilititeit. Dit zogenaamde locatie-beleid wordt gekenmerkt door een zorgvuldige afstemming tussen de situering van activiteiten (functies) en het verkeers- en vervoerssysteem.

Indien er in het betreffende gebied woningbouw plaatsvindt, zijn er geen problemen te verwachten voor de bereikbaarheid van het gebied. De verkeerstoename zal niet zo groot zijn, dat de bereikbaarheid zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

Wat betreft parkeren zijn de volgende normen van toepassing:

- Woningen (goedkoop: < € 188.000,-): 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekers-parkeren, te realiseren en in stand te houden op eigen terrein;
- Woningen (middenklasse: € 188.000,- tot € 250.000,-): 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekers-parkeren, te realiseren en in stand te houden op eigen terrein;
- Woningen (duur: > € 250.000,-): 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekers-parkeren, te realiseren en in stand te houden op eigen terrein.

De indeling van de prijscategorieën is geïndexeerd voor 2014. De indeling is vastgesteld op basis van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-2) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

In dit bestemmingsplan dienen per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd en in stand gehouden, met een minimale afmeting per parkeerplaats van 2,5 m¹ bij 5 m¹.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een mogelijkheid tot kavel-/woningsplitsing op het betreffende perceel. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

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 bij de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012.

7.3. Toelichting op de planregels

In hoofdstuk 1, inleidende regels, worden in artikel 1 de begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier o.a. de inhoud, oppervlakten en hoogten te bepalen.

In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, zijn de bestemmingen opgenomen, waarbij de volgende opbouw wordt gehanteerd:

- *Bestemmingsomschrijving*: Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s).
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.

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.

In hoofdstuk 3, algemene regels, staan de volgende bepalingen en regels:

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene aanduidingsregels*: In dit plan is de medebestemming "vrijwaringszone-straatpad" aangeduid ter bescherming van een straatverbinding.
- *Algemene afwijkingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan regelde, onderwerpen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

- *Het overgangsrecht*: geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *De slotregel*: is het laatste artikel met de titel van het plan.

De in dit plan voorkomende bestemming, dubbelbestemming en gebiedsaanduiding worden hieronder kort toegelicht:

- *Wonen*: Dit is de hoofdbestemming waarbinnen wonen is toegestaan. Het gaat om een splitsing van de bestaande boerderijwoning in twee woningen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken en bijbouwvlakken. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan binnen de begrenzing die in de specifieke regels van deze bestemming zijn aangegeven, anders is er sprake van strijdig gebruik. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen voor een aan huis gebonden bedrijf, onder voorwaarden, bij omgevingsvergunning afwijken.
- *Waarde-Archeologie hoog*: Dit is een dubbelbestemming. De "Archeologische Waardenkaart Helmond" geeft aan dat hier een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Binnen de aangewezen gebieden mag niet worden gebouwd, uitgezonderd vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte en bouwdiepte en het bouwen van bijgebouwen/uitbreiding bestaand hoofdgebouw tot maximaal 100 m². Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt hetzelfde. Ook is er omgevingsvergunning nodig voor diverse aanlegactiviteiten. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen door het verwijderen van deze dubbelbestemming indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig dan wel te behouden zijn. Bij bodemingrepen van meer dan 100 m² én dieper dan 50 cm. dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden volgens een vooraf door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen.
- *Vrijwaringszone straalpad*: Deze zone is bestemd voor de instandhouding en bescherming van een straalverbinding. De maximale bouwhoogte binnen deze beschermingszone bedraagt 71 m¹ boven NAP. De zone is als algemene aanduidingsregel in het plan opgenomen.

8. PROCEDURE

8.1. Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op 2 mei 2014 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd. Het betreft het kenbaar maken van het voornemen om een nieuw bestemmingsplan te gaan maken.

8.2. Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk overleg is dit plan op 7 mei 2014 voor advies gezonden naar het Waterschap Aa en Maas. Bij E-mailbericht van 26 mei 2014 heeft het Waterschap aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

8.3. Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan " 't-Hout-Koeveldsestraat 10" is met ingang van 24 juni 2014 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt, waarbij tevens de mogelijkheid is geboden om gedurende deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.