

Bestemmingsplan

"t Hout – Ganzewinkel ongenummerd naast 4"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

- 1: Verkennend bodemonderzoek - Archimil – projectnummer 3568R001-6 - d.d. 3 juni 2020
- 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – M&A omgeving BV – projectnummer 220-HGa2-wl-v1 – d.d. 18 november 2020
- 3: Certificaat bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Regels

Bijlagen:

- 1: Beplantingsplan

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1300BP200198

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 3 december 2020

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25 februari 2021

Ter inzage d.d. : 26 februari 2021 t/m 8 april 2021

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 13 juli 2021

Gepubliceerd d.d. : 29 juli 2021

Ter inzage d.d. : 30 juli 2021

Beroepstermijn d.d. : 31 juli 2021 t/m 10 september 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	't Hout - Ganzewinkel ongenummerd naast 4
Opgesteld door	E. Cadée
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	6
1.2	Situering en planherziening	6
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4	Opzet plantoelichting	8
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1	Ligging in groter verband.....	9
2.2	Ondergrond.....	9
2.3	Historische ontwikkeling	9
2.4	Ruimtelijke context.....	10
2.5	Bestaande situatie projectlocatie	10
2.6	Beoogde situatie	11
2.6.1	Inleiding	11
2.6.2	Inpassing in stedenbouwkundige context	11
2.6.3	Landschappelijke inpassing	13
2.6.4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	14
2.6.5	Welstand.....	15
2.6.6	Beoogde planologische situatie	16
2.6.7	Ontsluiting en parkeren.....	17
3.	BELEIDSKADER.....	18
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	18
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	18
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
3.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	19
3.3	Provinciaal beleid.....	20
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	20
3.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	20
3.3.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
3.4	Gemeentelijk beleid	29
3.4.1	Structuurvisie Helmond 2030.....	29
3.4.2	Handhavingsbeleid	30
4.	MILIEUASPECTEN	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Besluit milieueffectrapportage	31
4.2.1	Inleiding	31
4.2.2	Toets beoogde ontwikkeling	32
4.3	Externe veiligheid	32
4.3.1	Inleiding	32

VASTGESTELD

4.3.2	Risico's	32
4.3.3	Beleidskader	33
4.3.4	Beoordeling plangebied	33
4.4	Geluidhinder	34
4.5	Luchtkwaliteit	35
4.6	Agrarische bedrijvigheid	36
4.6.1	Inleiding	36
4.6.2	Beleidskader	36
4.6.3	Veehouderijen in omgeving	37
4.6.4	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	37
4.6.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	39
4.7	Bedrijven en milieuzonering	40
4.8	Bodemkwaliteit	40
4.9	Gewasbeschermingsmiddelen	41
5.	SECTORALE ASPECTEN	43
5.1	Waterhuishouding	43
5.1.1	Inleiding	43
5.1.2	Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie	43
5.1.3	Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021)	43
5.1.4	Principes waterschap Aa en Maas	44
5.1.5	Relevant beleid	44
5.1.6	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	45
5.1.7	Waterplan Helmond 2012-2015/2018	46
5.1.8	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	46
5.1.9	Grondwater	47
5.1.10	Waterhuishouding huidige situatie	47
5.1.11	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	47
5.1.12	Afvalwater	47
5.1.13	Toepassing waterbeleid op het plangebied	48
5.2	Flora en Fauna	49
5.2.1	Inleiding	49
5.2.2	Gebiedsbescherming	49
5.2.3	Soortenbescherming	50
5.3	Archeologie	51
5.3.1	Inleiding	51
5.3.2	Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012	51
5.4	Cultuurhistorie	51
5.5	Wonen	52
5.5.1	Wonen en duurzaamheid	52
5.5.2	GPR-gebouw	53
5.6	Verkeer en parkeren	54

6.	HAALBAARHEID	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	56
7.1	Inleiding	56
7.2	Algemene toelichting verbeelding.....	56
7.3	Algemene toelichting regels	56
7.4	Toelichting bestemmingen.....	57
7.4.1	Wonen	57
8.	PROCEDURE	58
8.1	Inpraakprocedure	58
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	58
8.3	Procedure	58

BIJLAGEN:

- 1: Verkennend bodemonderzoek - Archimil – projectnummer 3568R001-6 - d.d. 3 juni 2020
- 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – M&A omgeving BV – projectnummer 220-HGa2-wl-v1 – d.d. 18 november 2020
- 3: Certificaat bouwtitel Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Ganzewinkel ongenummerd (ong.) te Helmond. Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de wijk 'Akkers', in de bebouwde kom van Helmond. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en is thans onbebouwd en in gebruik als dierenweide. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied om te zetten naar woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 't Hout' niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Per brief d.d. 6 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Ganzewinkel ong. te Helmond.

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

1.2 Situering en planherziening

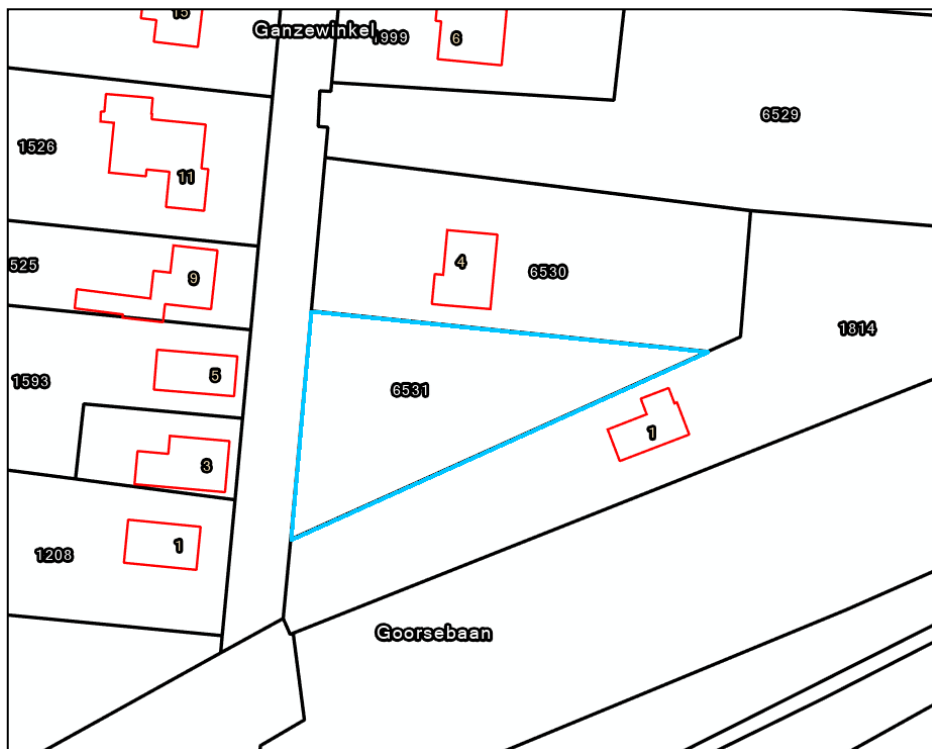
Het plangebied is gelegen aan Ganzewinkel ong., ten zuiden van nummer 4, aan de zuidoostzijde van de wijk 'Akkers' in de bebouwde kom van Helmond. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

VASTGESTELD

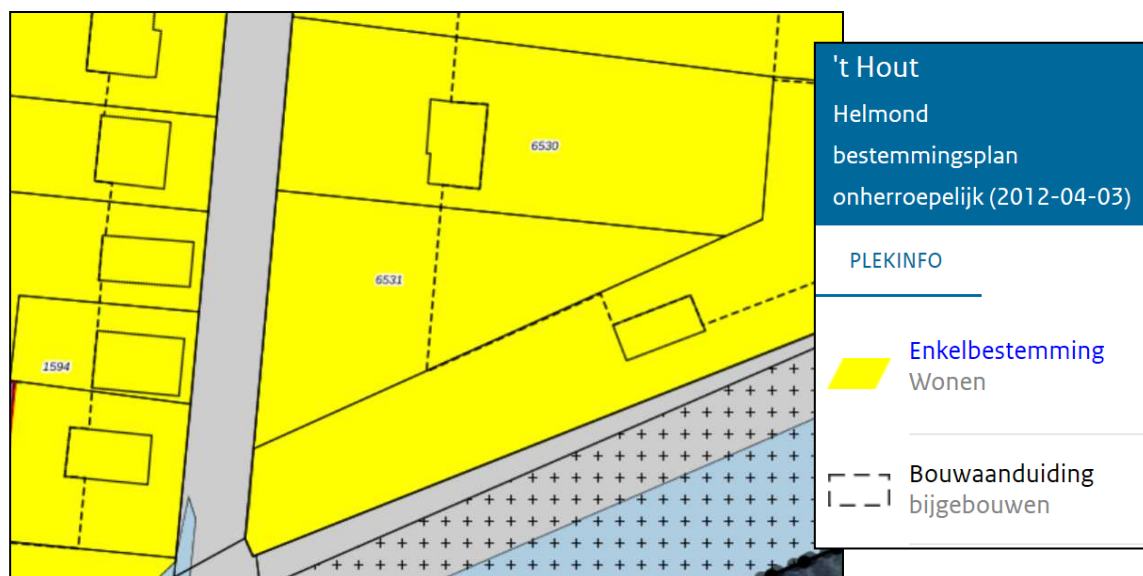
Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie U, nummer 6531 en heeft een oppervlakte van 1.393 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 't Hout' van de gemeente Helmond het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 april 2012. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen' met gedeeltelijk de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 't Hout'

VASTGESTELD

Het bestemmingsplan 't Hout' biedt voor het plangebied geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplans te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

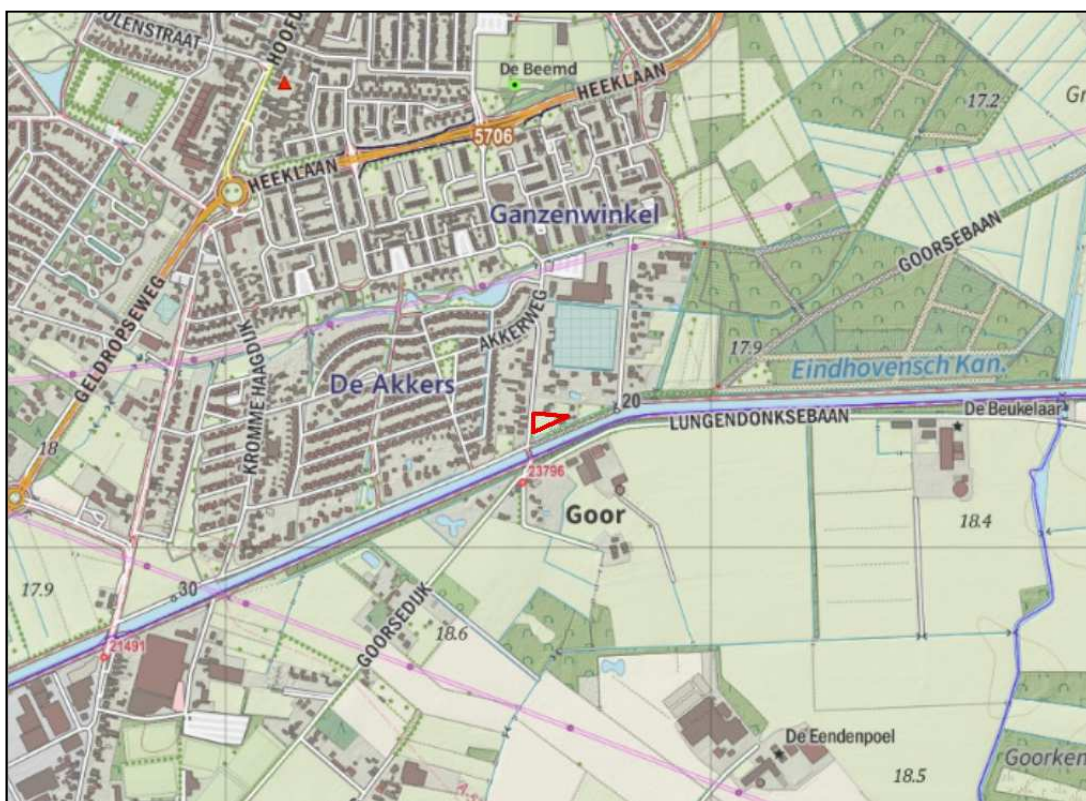
1.4 Opzet plantoelichting

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

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Ligging in groter verband

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



Figuur 4: Ligging plangebied in groter verband

2.2 Ondergrond

Het plangebied is gelegen in een zandgebied; voedselarm en vochtig tot droog. Het betreft een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss. De bodem ter plaatse betreft een Laarpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21). De maaiveldhoogte ter plaatse is circa NAP + 18,5 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert tussen 60-100 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt ongeveer 180 tot 250 cm onder maaiveld.

2.3 Historische ontwikkeling

Het plangebied is in het stadsdeel 't Hout gelegen. Van oudsher is 't Hout een klein kerkdorp dat gelegen is tussen Helmond, Stiphout en Mierlo. 't Hout lag aan de straatweg Houtse straat (nu: Mierloseweg, Hoofdstraat en Houtsestraat) tussen de drie kernen in en de bebouwing concentreerde zich met name op deze wegen. De aanleg van het Eindhovens Kanaal in 1846,

direct ten zuiden van het plangebied, betrof een grote infrastructurele ingreep die bepalend is geweest voor de structuur van 't Hout.

Uit de historische kaarten blijkt dat er rondom het oostelijke deel van het plangebied sprake is geweest van bebouwing. Eind jaren '90 van de vorige eeuw is op het oostelijke deel een klein schuurtje gebouwd, welke enkele jaren geleden is gesloopt. Het westelijke deel is voor zover bekend altijd onbebouwd geweest. Ten noorden en westen van het plangebied was aan het einde van de 19de eeuw reeds bebouwing aanwezig. Het zuidelijk gelegen Eindhovens kanaal is eveneens al zichtbaar op kaartmateriaal van de 19de eeuw. Navolgende figuur geeft een impressie van de historische ontwikkeling van het plangebied en omgeving weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangegeven.



Figuur 5: Historische kaarten 1900, 1950, 1975 en 2000 (klokgewijs)

2.4 Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de Ganzewinkel. Na het plangebied gaat de Ganzewinkel in zuidelijke richting over in een voetpad, in westelijke richting in een fietspad en in oostelijke richting in een onverharde weg. In noordelijke richting sluit de Ganzewinkel aan op de Akkerweg.

In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk woonbestemmingen gelegen. Ten zuiden van het plangebied is het Eindhovens kanaal gelegen. In noordelijke richting is, vlak voor de aansluiting met de Akkerweg, een plantenkwekerij met verkooppunt gevestigd. Direct ten noorden daarvan is een tuincentrum gelegen.

2.5 Bestaande situatie projectlocatie

Het plangebied is gelegen aan Ganzewinkel ong., ten zuiden van nummer 4, te Helmond. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Helmond, aan de zuidoostzijde van de wijk

VASTGESTELD

'Akkers'. Het plangebied is onbebouwd en in gebruik ten behoeve van begrazing door weidedieren. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een onverharde weg met daarnaast het Eindhovens Kanaal. Navolgende figuur geeft een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 6: Huidige situatie plangebied

2.6 Beoogde situatie

2.6.1 Inleiding

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

2.6.2 Inpassing in stedenbouwkundige context

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Helmond, in een bestaande woonwijk. Aan beide zijden van het plangebied zijn reeds burgerwoningen aanwezig. De stedenbouwkundige context aan de Ganzewinkel bestaat uit vrijstaande gebouwen van variabele grootte met variabele vorm. Een rechthoekig grondplan domineert. Navolgende figuur geeft een beeld van de stedenbouwkundige context, waarbij het plangebied met een paarse lijn is aangegeven.



Figuur 7: Stedenbouwkundige context

Aan de Ganzewinkel is sprake van een vrije bebouwingsstructuur, in westelijke richting is deze meer planmatig. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is passend aan de Ganzewinkel.

In de principemedewerking is aangegeven dat sprake moet zijn van een rooilijn gelegen op 13 meter van de erfgrens. Daarnaast moet de woning duidelijk vrijstaand worden gerealiseerd. Tot de zijdelingse perceelsgrens is dan ook een afstand aangehouden van 4 meter. De woning krijgt een diepte van maximaal 28 meter. Deze diepte wordt ingegeven door het feit dat de kavel schuin in een punt loopt en naarmate deze dieper wordt dus ook smaller wordt, waardoor een grotere diepte nodig is. Navolgende figuur geeft een impressie van de ligging van de beoogde woning binnen het plangebied. Dit ontwerp is reeds ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie, die in principe goedkeuring heeft verleend aan het ontwerp.



Figuur 8: Impressie ligging beoogde woning binnen plangebied (Architectenbureau Wilfried van den Broek)

VASTGESTELD

2.6.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is in een verstedelijkte omgeving gelegen, op de rand naar het buitengebied.

De perceelsgrenzen van het plangebied aan Ganzewinkel dienen óf met een haag (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn-, taxus-, laurier- of lingusterhagen) óf met een struikenrand te worden ingeplant. Ook de voortuin draagt bij aan de landschappelijke inpassing van een woning. Een landschappelijke tuinbeplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen de hoofdstructuren is in ondergeschikte mate een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk.

Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de landschappelijke inpassing van de woning.



Figuur 9: Sfeerimpressie landschappelijke inpassing (bron: google)

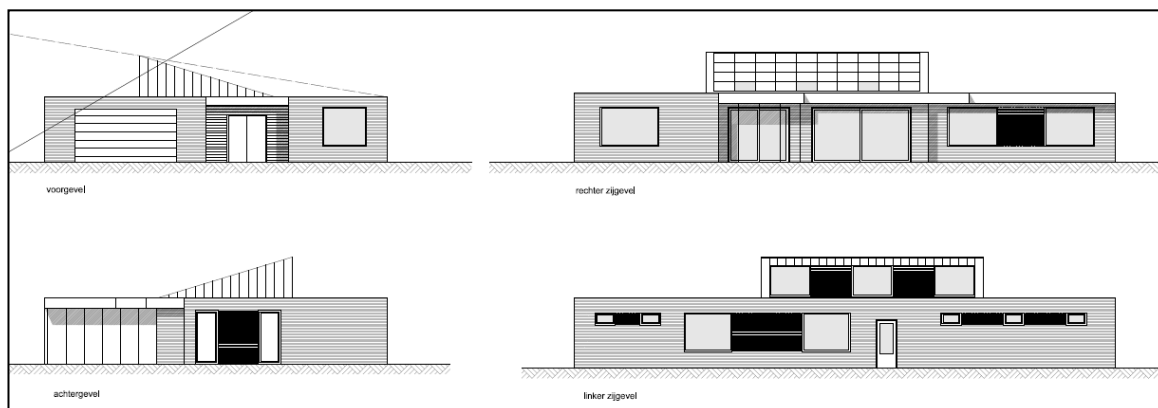
2.6.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stijl van de woningen in de omgeving is zeer divers. De woningen zijn zowel haaks als parallel op de Ganzewinkel gelegen. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijwel allemaal een vrije plattegrond. De woningen zijn, op een enkele uitzondering na, gedekt met pannen. De gevels bestaan overwegend uit baksteen met daarnaast een enkele gestucte gevel.

De nieuwe woning dient op basis van de bestemmingsplanregels van onderhavig bestemmingsplan minimaal voldaan te worden aan de volgende randvoorwaarden:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen';
- De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- De nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².

Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde woning ter plaatse van het plangebied. Dit ontwerp is reeds ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie, die in principe goedkeuring heeft verleend aan het ontwerp.

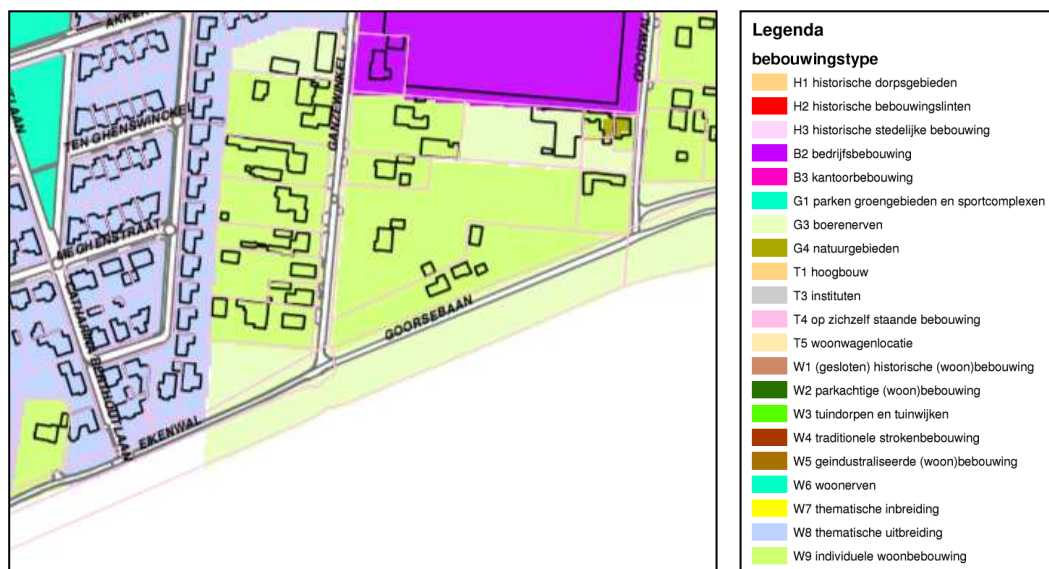


Figuur 10: Impressie beoogde woning (Architectenbureau Wilfried van den Broek)

2.6.5 Welstand¹²³⁴

Het beoogde bouwplan zal door de Welstandscommissie getoetst worden aan de welstandseisen. De Welstandscommissie toetst het bouwplan aan de hand van criteria uit de Welstandsnota. De nota bestaat uit de bebouwingstypen, welstandsniveau, bouwcriteria en een kaart met specifieke ensembles.

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwingstype 'W9 individuele woonbebouwing'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met bebouwingstypen.



Figuur 11: Uitsnede kaart bebouwingstypen

Het plangebied is qua welstandsniveau aangeduid als 'minimum welstandsniveau'.

In de omschrijving van de verschillende bebouwingstypen binnen de gemeente Helmond is wat betreft het bebouwingstype 'W9 individuele woonbebouwing' het volgende aangegeven:

“Als reactie op de strakke blokverkaveling ontstaan in Buurten en gebieden met individuele woningbouw bestaat uit vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen, die onderling een grote variatie vertonen. Er is meestal sprake van woningen van verschillende leeftijd. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige, architectonische en markttechnische stromingen in de wijken ingebracht. De straten en buurten waar individuele woningbouw aanwezig is hebben

¹ <https://www.helmond.nl/Media%20Helmond.nl/Documenten%20Helmond/Bewoners/Bouwen/Bouwen/Welstand/Kaart%20welstandsniveaus.pdf>

² <https://www.helmond.nl/Media%20Helmond.nl/Documenten%20Helmond/Bewoners/Bouwen/Bouwen/Welstand/Kaart%20specifieke%20ensembles.pdf>

³ <https://www.helmond.nl/Media%20Helmond.nl/Documenten%20Helmond/Bewoners/Bouwen/Bouwen/Welstand/Kaart%20bebouwingstypen.pdf>

⁴ <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2014-617/1/pdf/exb-2014-617.pdf>

meestal een groen en dorps karakter. De architectuur heeft overwegend een dorpse uitstraling. Het idee van projectmatige woningbouw komt in dit soort buurten niet voor."

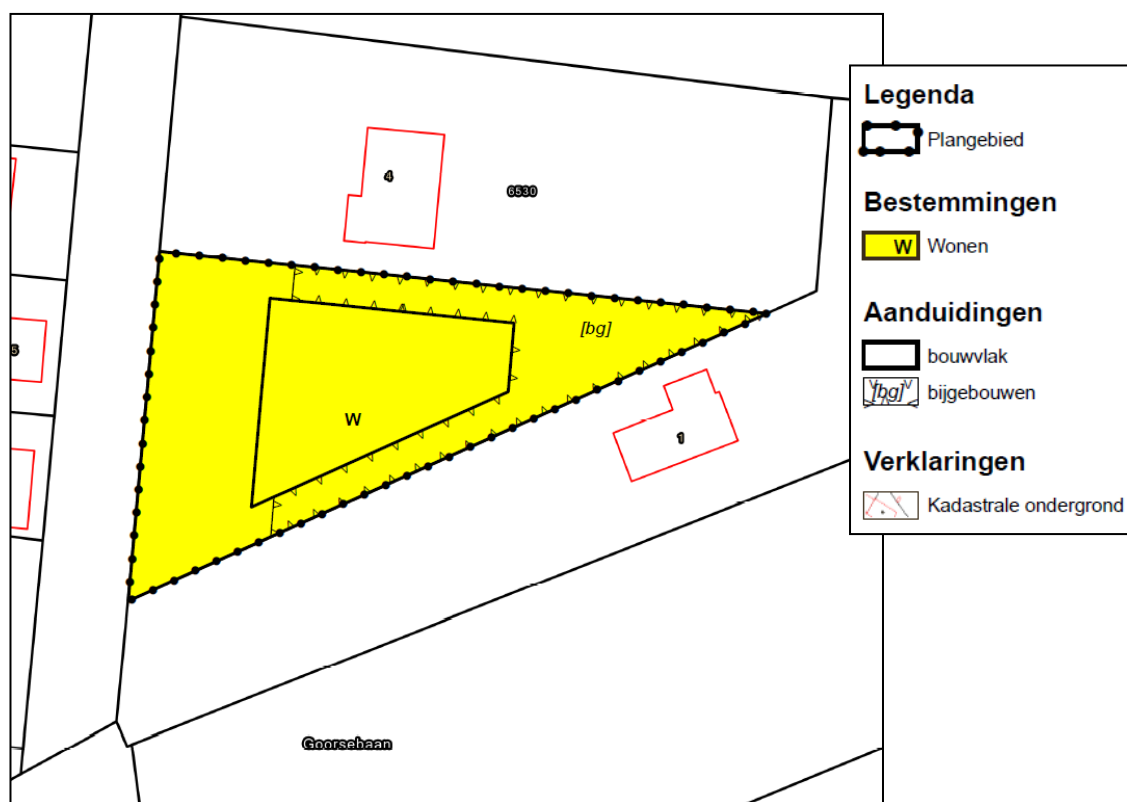
Ten aanzien van nieuwe bebouwing binnen dit bebouwingstype worden de volgende welstandscriteria gesteld:

- het bouwwerk mag niet afgesloten worden van zijn omgeving;
- bij aanpassing van het bouwwerk mogen architectonische bijzonderheden niet ontkend of vernietigd worden;
- de bestaande stedenbouwkundig-architectonische karakteristiek mag niet duidelijk aangetast worden;
- er mag geen sprake zijn van armoedig materiaalgebruik;
- er mag geen sprake zijn van toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- er mag geen sprake zijn ernstige verpaupering of verval van bouwwerken.

De Welstandscommissie zal het bouwplan toetsen aan deze welstandseisen.

2.6.6 Beoogde planologische situatie

De genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan als bouwregels. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie van het plangebied weer. Een verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 12: Beoogde planologische situatie plangebied

2.6.7 Ontsluiting en parkeren

De Ruimte voor Ruimte woning zal worden ontsloten op de Ganzewinkel. Daartoe zal een nieuwe inrit worden aangelegd.

Verder dient er voldaan te worden aan de parkeernorm op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020'. Dit betekent voor een vrijstaande woning in het gebied 'rest' dat er plaats dient te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief een eventuele garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Inzet is waar mogelijk de hoeveelheid bestrating te beperken en waar deze noodzakelijk is te werken met waterdoorlatende verharding.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

‘De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

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

3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

Het plangebied is tevens gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis De Peel. Een obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen. Binnen dit obstakelbeheergebied dient voor

VASTGESTELD

ieder obstakel hoger dan 65 m boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m boven NAP. Het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant⁵

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

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

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

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening⁶

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

⁵ <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.9930.Omgvisie-va01>

⁶ <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.9930.sv2010ph2014-va01>

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

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

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

De SVRO wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen uit de SVRO te realiseren.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.3.3.1 Inleiding

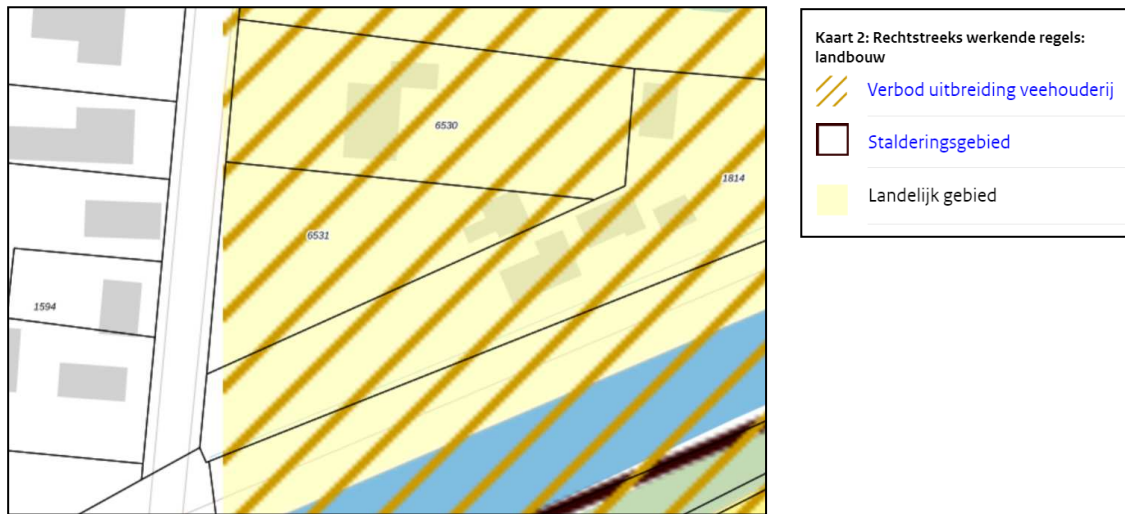
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook Interim omgevingsverordening genoemd, is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met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

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

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

3.3.3.2 Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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



Figuur 13: Uitsnede kaart 2: 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'

Het plangebied is aangeduid als 'landelijk gebied', 'stalderingsgebied' en 'Verbod uitbreiding veehouderij'.



Figuur 14: Uitsnede kaart 3: 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Direct ten westen van het plangebied is het 'stedelijk gebied' en 'concentratiegebied' van Helmond gelegen.



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

Het gehele plangebied is aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'.



Figuur 16: Uitsnede kaart 7: 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen'

Het gehele plangebied is gelegen binnen 'Stalderingsgebied' en de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, als ook het stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap.

Het plangebied is tevens deels binnen 'Beperkingen veehouderij' gelegen. Als een veehouderij binnen 'Beperkingen veehouderij' ligt, gelden er afwijkende regels. In deze gebieden gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'.

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

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

3.3.3.3 Paragraaf 3.2.1 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Paragraaf 3.2.1. 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' bevat artikelen Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Dat verschilt per ontwikkeling, per onderwerp, per gebied en in de tijd. De Brabantse leefomgeving kent een grote verscheidenheid. Die omgeving bestaat zowel uit waarden die in een gebied aanwezig zijn als uit de aanwezige functies. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van Ruimte voor Ruimte. Het toevoegen van bebouwing in het landelijk gebied op grond van deze provinciale regeling is expliciet toegestaan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen de woonbestemming die zal worden toegekend aan het plangebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning moet worden opgericht en een differentiatievlak waarbinnen de bijgebouwen moeten worden opgericht. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering

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

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van één Ruimte voor Ruimte woning. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Helmond, in een bestaande woonwijk. Aan beide zijden van het plangebied zijn reeds burgerwoningen aanwezig. In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op omliggende functies in de omgeving van het plangebied. Ook effecten op ontwikkelingen elders liggen, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, niet voor de hand.

Meerwaardecreatie

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

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig van aard en betreft de toevoeging van één woning in het kader van Ruimte voor Ruimte. Desalniettemin heeft de ontwikkeling een grote meerwaardecreatie tot gevolg. Ten behoeve van de ontwikkeling dient een bouwtitel Ruimte voor Ruimte te worden aangeleverd. Deze bouwtitel is ontstaan als gevolg van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit bestaande uit twee componenten:

- milieuwinst door het inleveren van 3.500 kg fosfaatrechten voor varkens of kippen;
- landschappelijke kwaliteitswinst door de sloop van 1.000 m² leegkomende gebouwen.

Tevens heeft er binnen Brabant de volledige beëindiging van een veehouderij waar varkens of pluimvee worden gehouden plaatsgevonden.

3.3.3.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt

aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing, zo ook de gemeente Helmond. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond heeft besloten de 'Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bij rood voor groen regelingen nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de rood voor groen regelingen zelf al voorzien in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen. Aangezien de beoogde ontwikkeling de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning omvat, wordt reeds voldaan aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.3.5 Artikel 3.80 Ruimte-voor-Ruimte

'Artikel 3.77 Toepassing van kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor rood voor groen regelingen. Aangegeven is dat bij toepassing van deze rood voor groen regelingen per definitie wordt voldaan aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap' (artikel 3.9). 'Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte' bevat afwijkende regels voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het landelijk gebied:

3.80 Ruimte-voor-ruimte

1. *Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*
 - a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
 - b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
 - c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
 - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen 'Afweging duurzame verstedelijking'.*

Op basis van provinciaal beleid wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende soorten bebouwingsconcentraties, te weten:

1. **Bebouwingscluster:**
Vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.
2. **Bebouwingslint:**

VASTGESTELD

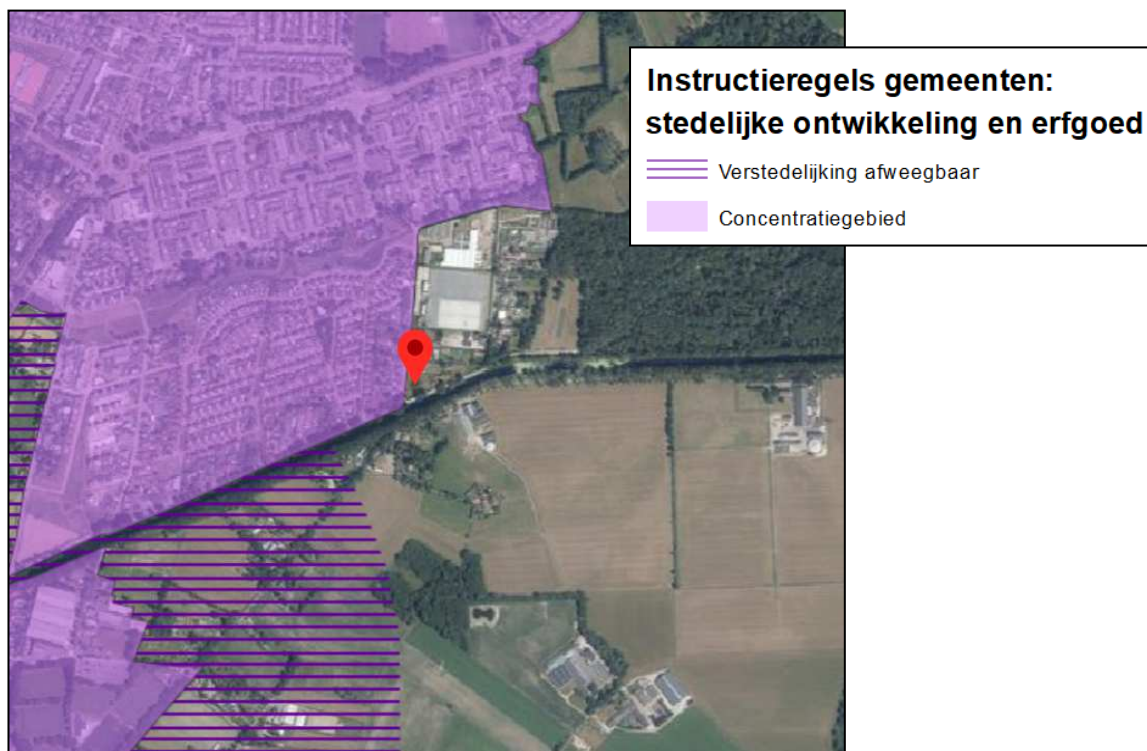
Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.

3. Kernrandzone:

Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

Kernrandzones zijn de randen van steden en dorpen. Ze vormen de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Veel kernrandzones bevatten een mix aan functies, zoals woningen, (agrarische) bedrijven, sportvelden, begraafplaatsen en volkstuinen.

Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied en is bestemmingsplanmatig gelegen in de bebouwde kom van Helmond. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het stedelijk concentratiegebied ten opzichte van het plangebied op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarbij het plangebied met een rode punt is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede kaart 3: 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Het plangebied is gelegen tussen het stedelijk concentratiegebied en het oostelijk gelegen agrarische gebied. Het gebied aan Ganzewinkel en Goorwal, waarin het plangebied gelegen is, vormt het middengebied tussen deze zones. In dit middengebied zijn een twintigtal burgerwoningen en een tweetal agrarische bedrijven aanwezig. De woningen aan de Goorwal, ten oosten van het plangebied, vormen een harde grens met het buitengebied.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid, met woningen op relatief korte afstand van elkaar in een regelmatig bebouwingsritme. De bebouwingsstructuur laat zich beter kenmerken als een dorpse bebouwing dan bebouwing in het

landelijk gebied. De overzijde van de straat waaraan het plangebied gelegen is, is gelegen in stedelijk gebied.

Gezien de kenmerken van de omgeving waarin het plangebied gelegen is, kan deze locatie gekwalificeerd worden als een kernrandzone.

In onderhavige toelichting is de planologische aanvaardbaarheid van de Ruimte voor Ruimte woning aangetoond. Ook is een goede landschappelijke inpassing van de beoogde woning verzekerd.

2. *Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de Beperking veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 - d. *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
 - e. *de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
 - f. *de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
 - g. *de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
 - h. *een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;*
 - i. *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.*

Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning is door initiatiefnemer een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3. *In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*

Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning is door initiatiefnemer een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Indien sprake is van aankoop bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, dan is er sprake van een ontwikkeling vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

4. *Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.*

Er zijn nog geen 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels ontwikkeld.

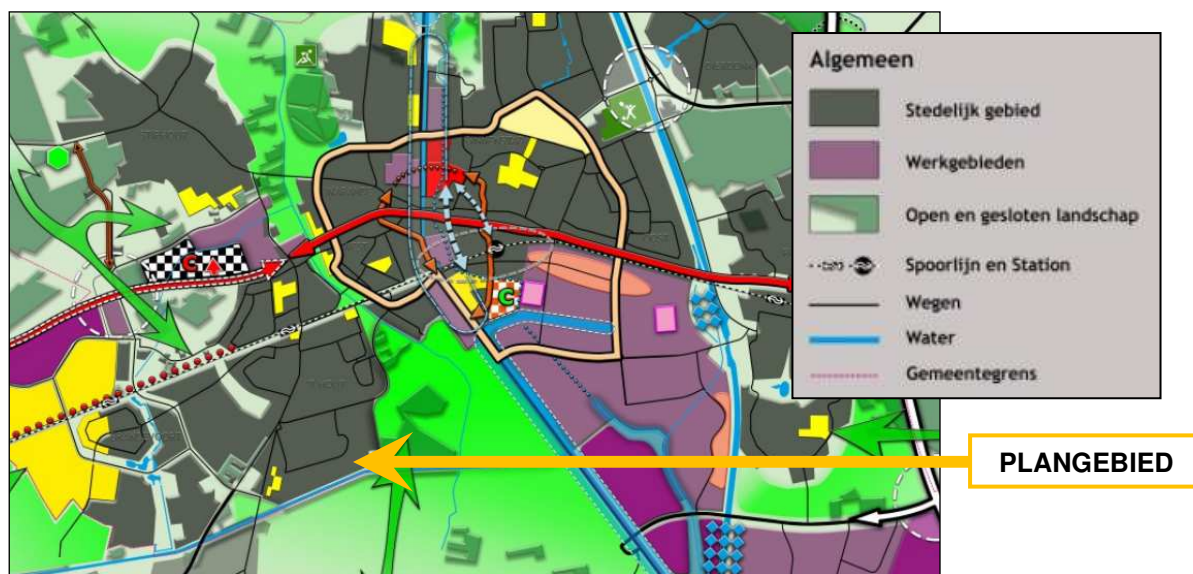
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in artikel 3.80 'ruimte-voor-ruimte' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Helmond 2030

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

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



Figuur 18: Uitsnede 'Structuurvisie Helmond 2030'

Het plangebied ligt op basis van de 'Structuurvisie Helmond 2030' in 'stedelijk gebied'. In de 'Structuurvisie Helmond 2030' is geen specifiek beleid opgenomen voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. De 'Structuurvisie Helmond 2030' verzet zich dan ook niet tegen de beoogde ontwikkeling.

3.4.2 Handhavingsbeleid

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

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

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

Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 7.3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) om voor de handhavingstaken gerelateerd aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jaarlijks een uitvoeringsprogramma te maken. Ook wordt jaarlijks achteraf via een jaarverslag verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad en de provincie. In het handhavingsbeleid van de gemeente Helmond wordt programmatisch handhaven voorgestaan. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Dat vereist het maken van keuzes waar het accent in de handhavingsinspanning wordt gelegd en welke handhavingstaken een lagere prioriteit krijgen. Per taakveld is aangegeven welke basistaken zullen worden uitgevoerd en aan welke bestuurlijke thema's extra prioriteit wordt gegeven. De gemeente Helmond wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Besluit milieueffectrapportage

4.2.1 Inleiding

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

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

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

4.2.2 Toets beoogde ontwikkeling

Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst D onder 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (201807060/1/R1) blijkt dat de ontwikkeling van één woning niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is dan ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt dan ook niet voor op lijst D van het Besluit mer. In het kader van de beoogde ontwikkelingen is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

4.3.2 Risico's

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

4.3.3 Beleidskader

4.3.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

4.3.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

4.3.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

4.3.4 Beoordeling plangebied

4.3.4.1 Bedrijven

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

4.3.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op circa 1,5 kilometer van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Eindhoven - Venlo (Brabantroute) waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico is vastgesteld op circa 200 meter aan weerszijde van het spoor. Het plangebied ligt niet binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied. De afstand tot de spoorlijn is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

Vervoer over de weg

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

De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de N270, gelegen op een afstand van ruim 2 kilometer tot het plangebied. Uit vervoerstellingen van de gemeente blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg door de gemeente Helmond beperkt is. Het vervoer legt geen beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Vervoer over het water

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

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn een drietal buisleidingen gelegen. Navolgende tabel geeft een overzicht van deze leidingen, hun invloedsgebied en de afstand tot het plangebied.

Leidingnaam	Diameter	Druk	Invloedsgebied groepsrisico (1% letaliteitgrens)	100% letaliteitgrens	Afstand tot plangebied
A-521	914,0 mm	66,2 bar	430 meter	180 meter	740 meter
Z-514-15	323,9 mm	40,0 bar	140 meter	70 meter	1.500 meter
Z-540-01	323,9 mm	40,0 bar	160 meter	70 meter	1.900 meter

De leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning.

4.3.4.3 Hoogspanningsleiding

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

Zowel ten noorden als ten zuidenwesten van het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig. De leiding welke circa 300 meter ten noorden van het plangebied gelegen is, betreft een bovengrondse hoogspanningsleiding 150 kV (knooppunt MBEH115 – Helmond zuid). De indicatieve zone voor de hoogspanningslijn bedraagt 55 meter aan weerszijden (bron: RIVM). Het plangebied is ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze hoogspanningslijn gelegen.

De leiding welke circa 500 meter ten zuidwesten van het plangebied gelegen is, betreft een bovengrondse hoogspanningsleiding 380 kV (Maasbracht – knooppunt MBEH115 (4)). De indicatieve zone voor de hoogspanningslijn bedraagt 85 meter aan weerszijden (bron: RIVM). Het plangebied is ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze hoogspanningslijn gelegen.

4.4 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet

VASTGESTELD

voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Ten behoeve van de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van het rapport worden navolgend weergegeven. De onderzoeksrapportage d.d. 18 november 2020 met rapportnummer 220-HGa2-wl-v1 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de woning niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting op de gevels van de woning bedraagt 42 dB. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (-5 dB voor alle wegen).

Geconcludeerd wordt daarom dat de realisatie van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt. Ook zijn geen nadere eisen m.b.t. de gevelwering van toepassing, omdat reeds met de minimale waarde van 20 dB volgens het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.”

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect wegverkeerslawaaï ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van Ganzewinkel ong. te Helmond.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

4.6 Agrarische bedrijvigheid

4.6.1 Inleiding

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

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

4.6.2 Beleidskader

4.6.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

4.6.2.2 Gemeentelijk beleid

In aanvulling op de Wgv heeft de gemeenteraad op 27 september 2016 de 'Verordening geurhinder en veehouderij vaste afstanden 2016' vastgesteld. Daarin is voor veehouderijen met een beperkt aantal dieren (tot en met 60 stuks) waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, een kleinere vaste afstand tot geurgevoelige objecten vastgesteld. Dat betekent dat voor deze veehouderijen de vaste afstand tot geurgevoelige objecten 50 meter bedraagt, zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

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

4.6.2.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

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

Figuur 19: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

4.6.3 Veehouderijen in omgeving

In de omgeving (500 meter) van het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen, te weten aan Lungendonksebaan 6 te Mierlo. Op dit bedrijf is de volgende vergunning aanwezig:

5731 PA, Lungendonksebaan 6, MIERLO, GELDROP-MIERLO

Beschikingsdatum: 26-11-2013

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.15				bedrijf	10.3	57	587	0	69	0	8
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	93	1209	0	112	0	14
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	150	660	0	38	0	6
Totalen								300	2456	0	219	0	28
													Sluit venster

Sluit venster

Figuur 20: Vergunning veehouderij Lungendonksebaan 6 (bron: Web-BVB)

Op deze veehouderij worden dieren (rundvee) gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en waarvoor derhalve een vaste afstand van 100 meter aangehouden dient te worden. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is op kortere afstand dan 100 meter van dit bedrijf gelegen. In beginsel mag geen nieuw geurgevoelig object worden opgericht binnen een geurcontour. Bouwen binnen contouren wordt echter wel toegestaan mits aangetoond wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en mits de betreffende veehouderij niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd. Het bevoegd gezag mag aan de hand daarvan bepalen of al dan niet gebouwd mag worden binnen de geurcontour.

4.6.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

4.6.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

VASTGESTELD

4.6.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In dit geval is het bedrijf aan Lungendonksebaan 6 de dominante veehouderij. Op deze veehouderij worden dieren (rundvee) gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Er is ten behoeve van de berekening aangenomen dat melkkoeien, jongvee en paarden met betrekking tot geuruitstoot ongeveer gelijk te stellen zijn aan de diercategorie vleesstieren. Dit betekent dat wordt aangenomen dat de geuremissie van een melkkoe, jongvee of een paard 35,6 OUE/s bedraagt. Door deze geuruitstoot aan te nemen is sprake van een worst-case berekening ten opzichte van paarden en jongvee omdat vleesstieren relatief grote dieren zijn die intensief worden gehouden.

Met behulp van het programma V-Stacks Vergunningen is de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Lungendonksebaan 6 op het dichtstbijzijnde punt van de woonbestemming berekend op basis van de aanname dat de vaste afstandsdieren een geuruitstoot hebben van 35,6 OUE/s. Bij de berekening is, op basis van de 'Gebruikershandleiding V-Stacks vergunning' uitgegaan van de volgende invoergegevens:

- bron: geometrisch gemiddelde van stallen;
- bronhoogte: 1,5 m;
- gebouwhoogte: 1,5 m;
- diameter: 0,5 m;
- uittredesnelheid: 0,4 m/s.

Navolgend zijn de resultaten van de berekening van de voorgrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,45 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E- Aanvraag
Lungendonksebaan 6	172 754	385 167	1,5	1,5	0,50	4,00	10 680

Geurgevoelige locaties:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
Ganzewinkel ong.	172 701	385 271	5,6

De geurbelasting op de dichtstbij gelegen hoek van de woonbestemming bedraagt 5,6 oue/m³. Op basis van de tabel zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is bij een voorgrondbelasting van 5,6 oue/m³ sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

VASTGESTELD

4.6.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 1 januari 2020) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij de beoogde woningbouwlocatie met een paarse cirkel is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (ODZOB)

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 0-3 oue/m³. Op basis van de achtergrondbelasting is dan ook sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

4.6.4.4 Conclusie

De fictieve voorgrondbelasting afkomstig van het melkveebedrijf aan Lungendonksebaan 6 te Mierlo is bepalend voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Op basis van de voorgrondbelasting is sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Ter plaatse is een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat dan ook gegarandeerd.

4.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het melkveebedrijf aan Lungendonksebaan 6 niet belemmeren. De woning ten zuiden van het plangebied belemmert reeds de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf. De herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen dus niet.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

Circa 35 meter ten westen van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 en 2. Bij een milieucategorie 1 dient een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd, bij een milieucategorie 2 een richtafstand van 30 meter. De beoogde herontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.8 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning is door Archimil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het rapport worden navolgend weergegeven. De onderzoeksrapportage d.d. 3 juni 2020 met rapportnummer 3568R001-6 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1. Door het lange gras is sprake van een beperkte inspectie-efficiëntie. Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.*
- 2. In de grove fractie (>20 mm) en de fijne fractie (<20 mm) van de bovengrond is evenmin asbest aangetoond.*
- 3. Aangezien geen asbest is aangetroffen is de onverdachtheid van de locatie, voor asbest, bevestigd.*
- 4. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zeer licht verontreinigd met cadmium. Het gehalte PFOA ligt boven de detectielimiet en de normen uit het Tijdelijk Handelingskader van 1-12- 2019, maar onder de normen zoals die in Brabant zijn vastgesteld.*
- 5. De grond uit de onderlaag (0,9-1,95 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
- 6. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en nikkel.*
- 7. De hypothese niet-verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

- 1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van of aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*
- 2. De lichte verontreinigingen met cadmium in de bovengrond en cadmium en nikkel in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. Het is echter*

raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.

3. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit."*

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van Ganzewinkel ong. te Helmond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.9 Gewasbeschermingsmiddelen

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

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de toevoeging van een nieuwe gevoelige functies een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit rechtspraak volgt dat dit een locatie-specifiek onderzoek moet zijn. Tevens volgt uit de rechtspraak dat met bijvoorbeeld een afschermende beplanting en afschermende bebouwing een kleinere afstand gemotiveerd kan worden. Naast omstandigheden zoals een afschermende beplanting en afschermende bebouwing, blijkt uit de jurisprudentie dat ook andere omstandigheden een rol kunnen spelen bij het bepalen van de afstand voor de spuitzone. Als voorbeelden kunnen worden genoemd het soort gewas dat wordt geteeld/gekweekt, wijze en frequentie van bespuiten, gehinderden (beperkt of kort van duur) en de heersende windrichting en de aanwezigheid van een sloot of watergang.

Aan de andere zijde van het Eindhovens kanaal, in de gemeente Geldrop-Mierlo, zijn gronden agrarisch bestemd. Op deze gronden is al dan niet bedrijfsmatig agrarisch gebruik van de gronden is toegestaan voor het telen van gewassen, waarbij in beginsel ook het gangbare gebruik

van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Deze gronden zijn gelegen op circa 100 meter van het plangebied. Gesteld wordt dat in onderhavige situatie het herbestemmen van het plangebied ten behoeve van een woonbestemming geen bezwaar is in het kader van gewasbeschermingsmiddelen en driftzonering.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

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

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

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

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

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

VASTGESTELD

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

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

5.1.4 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

5.1.5 Relevant beleid

5.1.5.1 Keur 2015

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

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

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

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied

Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water

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

4. Schoon water

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

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één woning in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Ter plaatse wordt voorzien in circa 450 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen, erfverharding en ontsluiting. Op basis van de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is

de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Regenwaterinfiltratie dient ten alle tijden op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. Het plangebied biedt hiertoe voldoende mogelijkheden.

5.1.7 Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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

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

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

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

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

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

5.1.8 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen in een zandgebied; voedselarm en vochtig tot droog. Het betreft een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss. De bodem ter plaatse betreft een Laarpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21). De maaiveldhoogte ter plaatse is circa NAP + 18,5 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert tussen 60-100 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt ongeveer 180 tot 250 cm onder maaiveld.

Op grond van de regels van het waterschap zijn voor de beoogde ontwikkeling geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op vrijwillige basis kunnen deze echter worden

aangelegd. De grondsoort en de hoogte van het grondwater bieden hiervoor de mogelijkheden. Gezien de diepte van de GHG is een infiltratieveld dan wel zaksloot een geschikte vorm om het hemelwater te infiltreren. De planlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.1.9 Grondwater

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

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

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

5.1.10 Waterhuishouding huidige situatie

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

5.1.11 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.1.12 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer zal de aansluitingskosten betalen.

5.1.13 Toepassing waterbeleid op het plangebied

5.1.13.1 Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

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

5.1.13.2 Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

- Afvoer van vuil- en hemelwater moet worden gescheiden.
- Het verhard oppervlak neemt met circa 450 m² toe.
- Het hemelwater van de verharde oppervlakken moet worden afgevoerd naar een voorziening op eigen terrein.
- Waterbergingsopgave (wordt bepaald met een rekenregel uit de Keur en kaart met gevoeligheidspiekafvoeren): $0.06 \cdot 450 \text{ m}^2 = 27 \text{ m}^3$.
- Het waterschap heeft geen rol/taak in de beoordeling van het plan.
- Vanuit de openbare ruimte en vanuit de riolering worden er geen situaties verwacht die tot wateroverlast kunnen leiden.

5.1.13.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatiegevoelig.
- De GHG ligt tussen de 60-100 cm-mv. Er is een kans op grondwateroverlast aanwezig indien de ontwateringsdiepte van de GHG minder dan 80 cm bedraagt. Er is dus een kans op grondwateroverlast aanwezig. De eigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor het oplossen van het grondwaterprobleem.

5.1.13.4 Voorkomen vervuiling

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

Bouwmaterialen:

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

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

VASTGESTELD

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

5.2 Flora en Fauna

5.2.1 Inleiding

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

5.2.2 Gebiedsbescherming

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

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

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven' en is gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer ten zuiden van het plangebied.

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

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van

de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Door de aard van de beoogde situatie (een woningbouwontwikkeling aan de rand de kern van Helmond) en de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de Natura 2000-gebieden worden geen ingrepen verricht, dan wel zijn geen effecten merkbaar vanuit het plangebied.

In de nieuwe situatie wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Hierbij is de eventuele uitstoot van stikstofemissies zeer gering. Ten eerste is wettelijk voorgeschreven dat nieuwbouwwoningen gasloos dienen te worden uitgevoerd. Bij nieuwbouwwoningen is dus geen sprake van een relevante emissie ten gevolge van CV-stookinstallaties. De eventuele emissies blijven dan ook in hoofdzaak slechts beperkt tot de verkeersbewegingen. Ook deze activiteiten zijn ten behoeve van gebruik als reguliere burgerwoningen gering en daarbij is de afstand tot stikstofgevoelige habitats van de beschermde Natura 2000-gebieden zeer ruim (> 3,5 kilometer).

Op basis van objectieve gegevens kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg heeft op de Natura 2000-gebieden.

5.2.3 Soortenbescherming

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

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een locatie die thans in gebruik is als dierenweide. De dierenweide wordt zeer intensief begraasd, waardoor binnen het plangebied zelf geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig zijn.

Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is alleen aanwezig in de omgeving van het plangebied. Het is mogelijk dat (roof)vogels en vleermuizen op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als

foerageergebied. Het eventueel aantasten van het foerageergebied zal gezien de omvang van de ontwikkeling geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en vleermuizen en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het plangebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik en het ontbreken van rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen en (roof)vogels zeer gering is. Middels de beoogde herontwikkeling worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten en hun leefgebied.

5.3 Archeologie

5.3.1 Inleiding

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

5.3.2 Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012

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

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

Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een meldingsplicht voor 'toevalsvondsten' (erfgoedwet 2016, H.5, par. 5.4, art. 5.10). Deze dienen gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog.

5.4 Cultuurhistorie

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

Regio 'Kempen' is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel,

Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Het archeologisch landschap 'Helmondse akkers' ligt in de nabijheid van Helmond en omvat het sterk gevarieerde landschap tussen het Dommeldal in het westen en de Peelhorst in het oosten. Het gebied wordt van zuid naar noord doorsneden door de Aa en de Goorloop en hun zijbeken. Hierdoor is een mozaïek van kleinere en grotere dekzandgebieden ontstaan die veelal zijn bedekt met oude akkercomplexen en woeste gronden (heide, bos). Met name in het westen komen zones met stuifduinen voor.

In de directe omgeving van het plangebied ligt een gemeentelijk monument aan Goorsebaan 1. Dit betreft boerderij 'De Dijkwachter', een voormalige herberg/boerderij later een dijkwachterswoning/ boerderij en thans een woonhuis. Aan het plangebied zelf zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische omgevingswaarden.

5.5 Wonen

5.5.1 Wonen en duurzaamheid

Gemeente Helmond heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. De nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen.

Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

- Energiebesparing: Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- Duurzame energie: De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.

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

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning gaat gebouwd worden volgens het Passiefhuis principe en zal worden opgeleverd met een Passiefhuis certificaat. Een woning welke gebouwd is volgens het Passiefhuis principe:

- is thermisch comfortabel door zeer goede isolatie en kierdichting en het ontbreken van thermische bruggen (ook wel koudebruggen);
- heeft door de lage infiltratie van buitenlucht en gebalanceerde ventilatie met koolstof (en soms fijnstof) filters een zeer goede kwaliteit binnenlucht;
- heeft een verwaarloosbaar lage warmtebehoefte met als gevolg een extreem laag energiegebruik .

Ten behoeve van de realisatie van de woning volgens dit principe wordt een lange zuidgevel, die voornamelijk van glas is, toegepast, om in de maanden dat warmtevraag is deze optimaal te kunnen krijgen van de zontoetreding.

5.5.2 GPR-gebouw

Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouw ingevoerd. GPR-gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

- Energie (EPC)
- Milieu
- Gezondheid
- Toekomstwaarde
- Gebruikskwaliteit (PKVW, Bezoek en Aanpasbaarheid)

Bij de realisatie van de woning wordt het bouwbesluit in acht genomen. Het ontwerp van de woning biedt tevens mogelijkheden voor het realiseren van energiebesparende maatregelen. Zo wordt de woning gerealiseerd met een warmtepomp en een zestigtal zonnepanelen.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Ganzewinkel. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied heeft genoeg capaciteit om de extra verkeersbewegingen ten behoeve van een nieuwe woning op te vangen.

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet binnen dit bestemmingsplan worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017'. Op eigen terrein dienen minimaal twee parkeerplaatsen te worden aangelegd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

6. HAALBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

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

7.2 Algemene toelichting verbeelding

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

7.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

7.4 Toelichting bestemmingen

7.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, leidingen, water, (overkluisde) waterlopen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen. Ter plaatse is sprake van één woonbestemming, ten behoeve van één vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning met daarbij 100 m² aan bijgebouwen.

8. PROCEDURE

8.1 Inspraakprocedure

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

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

8.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 25 februari 2021 gepubliceerd en heeft met ingang van 26 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. Er zijn binnen die termijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.