

Bestemmingsplan

"Buitengebied-Donkerstraat 2a"

Inhoud

Toelichting

Bijlage: Akoestisch onderzoek
Quicksan flora en fauna

Regels

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding nr. NL.IMRO.0794.1400BP110201-

Procedure.

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25 januari 2012

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 02 mei 2012

Ter inzage d.d. : 03 mei 2012

Vastgesteld raad d.d. : 04 september 2012

Bijlage no. :

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 13 september 2012

In werking d.d. : 26 oktober 2012

Onherroepelijk : 26 oktober 2012

Beroep Abr RvS :

Toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	<i>INLEIDING.....</i>	3
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2.	Situering en planherziening	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Opzet plantoelichting.....	5
2.	<i>PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.</i>	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid.....	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.	<i>Ruimtelijke en functionele context.</i>	11
3.1.	Ruimtelijke context.....	11
3.2.	Verkeer en parkeren.....	13
3.3.	Groenvoorzieningen en Natuur	14
3.4.	Milieuaspecten.....	18
3.5.	Waterhuishouding	22
3.6.	Kabels en leidingen	23
3.7.	Wonen	23
3.8.	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.	<i>economische uitvoerbaarheid</i>	25
5.	<i>JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN</i>	25
6.	<i>PROCEDURE</i>	25
6.1.	Vooraankondiging	25
6.2.	Resultaten wettelijk overleg	25
6.3.	Procedure ontwerpplan.....	26

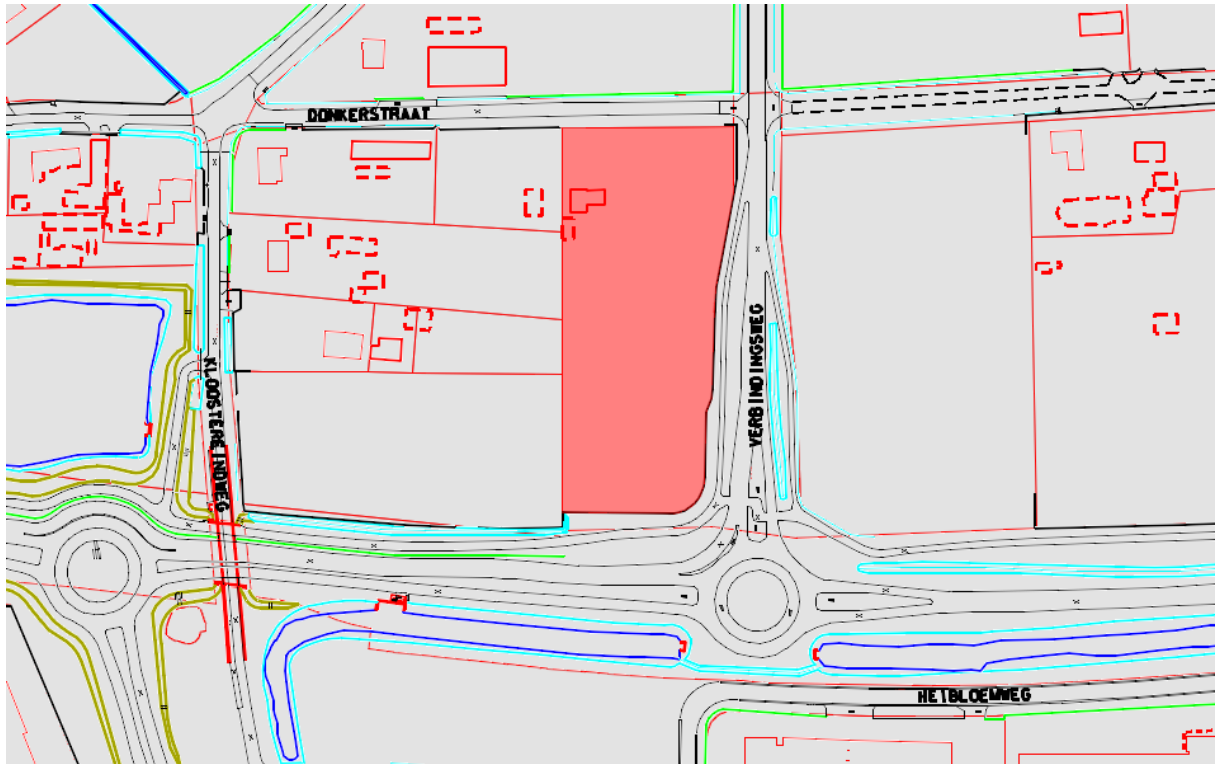
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

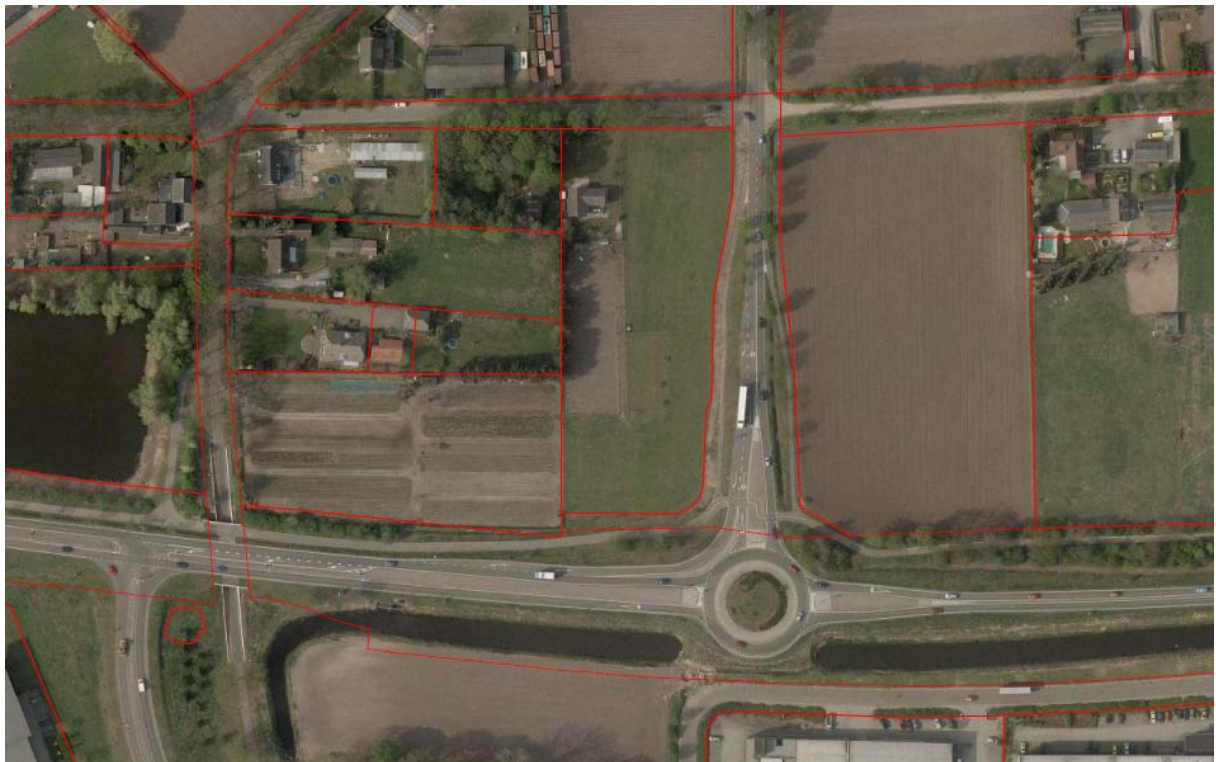
In Brouwhuis aan de Donkerstraat, ligt een perceel, kadastraal bekend als sectie Z, nr 00731, dat een agrarische bestemming heeft. Op dit perceel staat een paardenstal. De eigenaar heeft te kennen gegeven deze stal om te willen bouwen naar een woning en daarbij een nieuwe paardenstal te bouwen. Alhoewel het perceel is gelegen in het buitengebied, kan medewerking verleend worden middels de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, omdat het perceeldeel is gelegen in het bebouwingscluster Kloostereind.

1.2. Situering en planherziening

Het plan is gelegen in de Geledingszone Brouwhuis, aan de Donkerstraat 2a. De planherziening betreft alleen een deel van dit perceel (zie verbeelding).

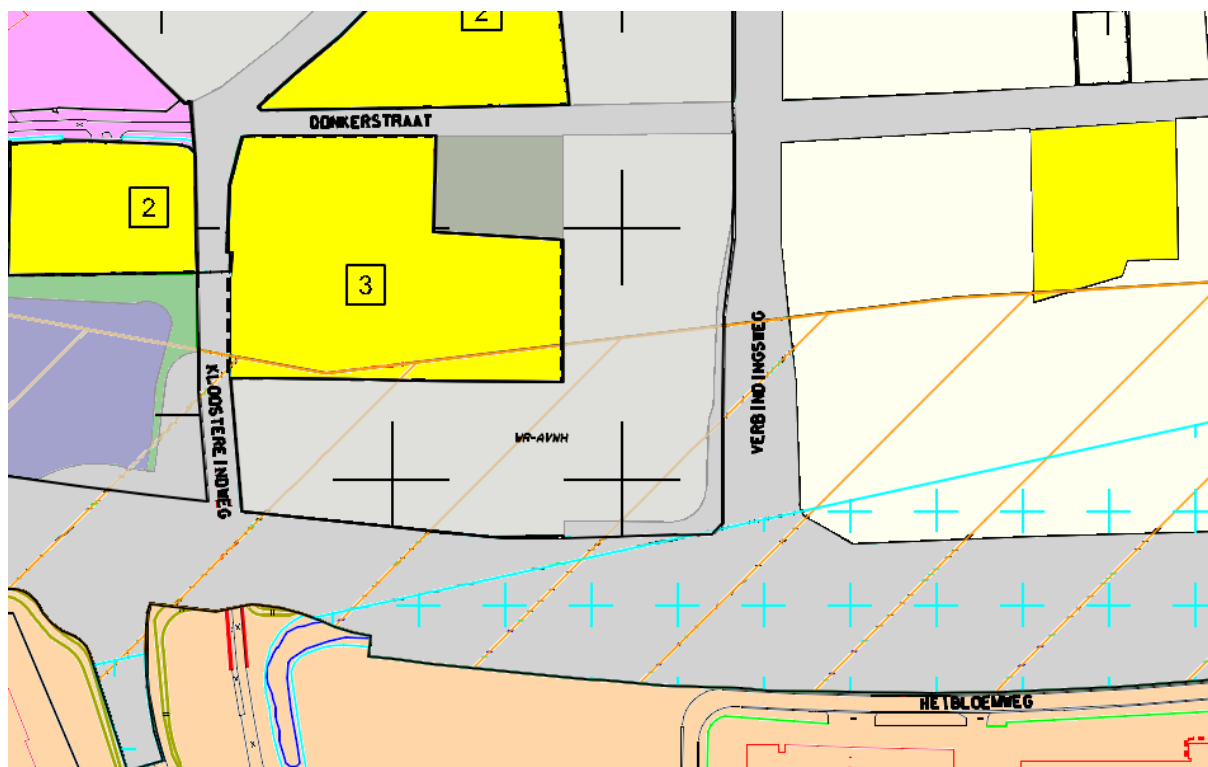


Locatie Donkerstraat 2a



1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld zijn in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" gelegen en hebben de bestemming "Agrarisch" en Dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog". Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 april 2011, in werking vanaf 2 augustus 2011.



BP Buitengebied Helmond

1.4. Opzet plantoelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleid op alle niveaus behandeld. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke en functionele context, waarbij ook de sectorale aspecten op het gebied van milieu, water, flora en fauna, archeologie, verkeer, kabels en leidingen aan bod komen. Hoofdstuk 4 betreft de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen en wordt uiteengezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de regels. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Helmond maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn (vooralsnog) geen regels opgenomen die betrekking hebben op het grondgebied van de gemeente Helmond, danwel de Helmondse belangen anderszins betreffen.

Het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid zoals hierboven weergegeven.

Beleid radar- en communicatieapparatuur

Het ministerie van Defensie heeft beleid opgesteld om te voorkomen dat de werking van radar- en communicatieapparatuur wordt verstoord. Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. de hoogte, breedte en opstelling van objecten.

Plannen tot het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

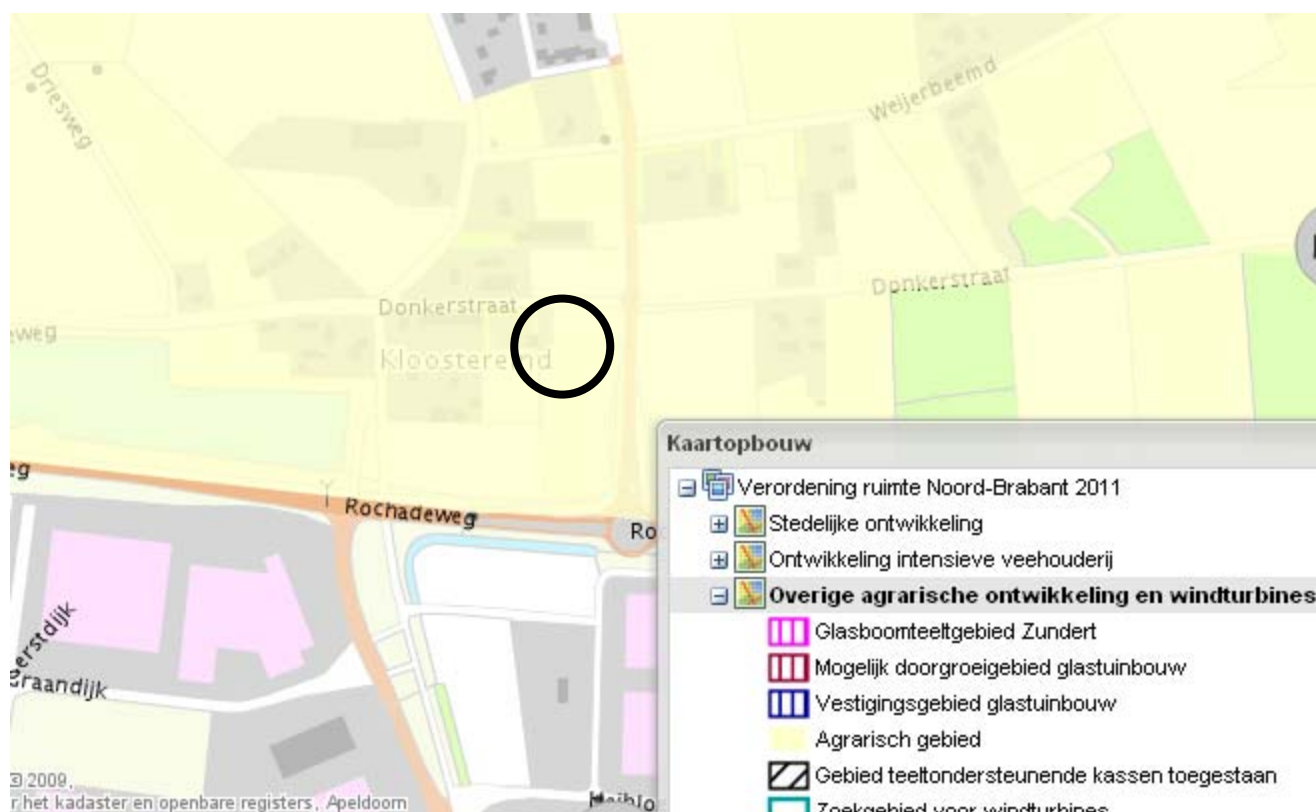
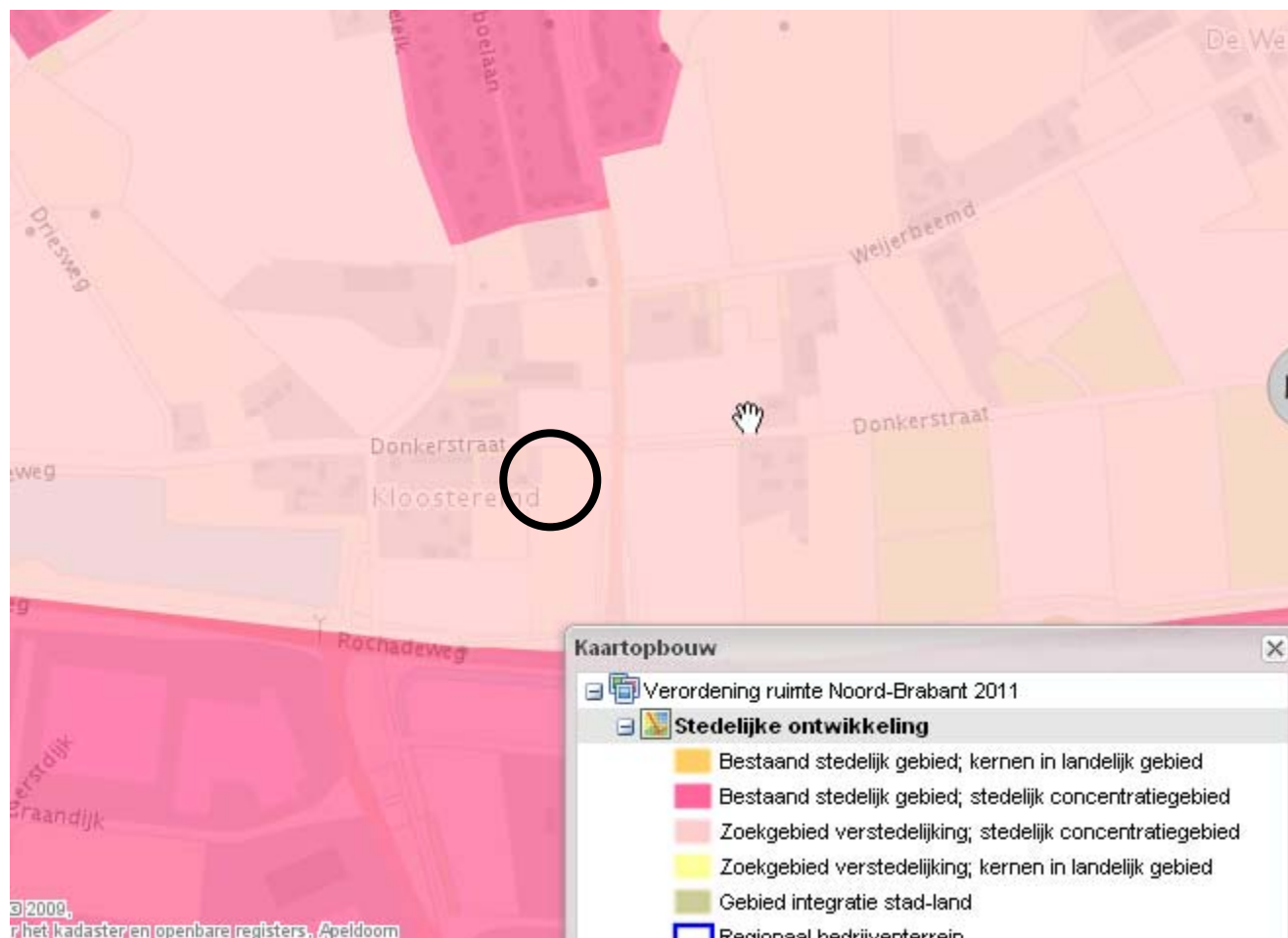
Omdat er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de radarzone beïnvloeden, is aanvullende toetsing niet nodig.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (januari 2011) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening Ruimte (maart 2011). De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

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



In de Verordening Ruimte zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied kent daarin de volgende aanduidingen:

- “Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied”
- “Agrarisch gebied”

Aangezien de woning wordt opgericht met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimteregeling prevaleren de hieraan gekoppelde regels boven de aan voornoemde aanduidingen gekoppelde regels.

Ten aanzien van ruimte-voor-ruimte woningen is bepaald dat nieuwbouw hiervan mogelijk is in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Uit bovenstaande kaartbeelden blijkt dat de locatie gelegen is binnen de aanduiding “Agrarisch gebied”. Bovendien is de locatie gelegen aan de rand van het buurtschap Kloostereind dat als bebouwingsconcentratie beschouwd kan worden.

Vervolgens is bepaald dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat, die een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekeren.

Tot slot is bepaald dat de nieuwe woning geen aanzet mag vormen voor stedelijke ontwikkeling. Hier is in de onderhavige situatie geen sprake van aangezien het perceel aan drie zijden begrensd wordt door wegen, waaronder een bovenwijkse verkeersas en een wijkontsluitingsweg. Verdere verstedelijking is derhalve onmogelijk.

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

2.3. Gemeentelijk beleid

Interimstructuurvisie Helmond 2015

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. De projectlocatie is hierin een onderdeel van de wijk Brouwhuis, specifiek aangeduid als Geledingszone Brouwhuis. Voor de ontwikkeling van dit uitloopgebied wordt verwezen naar de 'Gebiedsvisie Geledingszone Brouwhuis' (2004).

Kaart Palet van Wijken: Brouwhuis (ISV)



Gebiedsvisie Geledingszone Brouwhuis

In de Gebiedsvisie Geledingszone Brouwhuis uit 2004 zijn beleidslijnen geformuleerd met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van dit uitloopgebied. De locatie maakt hierin deel uit van het deelgebied “kleinschalig (halfopen) agrarisch gebied”. Binnen dit deelgebied wordt er naar gestreefd om de zone rondom de verbindingsweg open te houden. De geplande bebouwing (grotendeels verbouw) komt niet

dichter bij de verbindingsweg te liggen dan nu en sluit bovendien direct aan bij het bestaande buurtschap Kloostereind. Geconstateerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid, als omschreven in de Gebiedsvisie Geldingszone Brouwhuis (2004).



Woonvisie 2007 – 2015 Helmond bouwt de toekomst: Goed Wonen Dus !

In de Woonvisie 2007 -2015, met als titel "Helmond bouwt de toekomst: Goed Wonen Dus !" is het beleid van de gemeente Helmond op het gebied van Wonen vastgelegd.

In deze visie spreekt de gemeente Helmond de ambitie uit door te groeien naar 100.000 inwoners. Om deze ambitie te bereiken is de bouw van ca. 9.000 woningen in de periode tot 2015 nodig. Met de bouw van woningen alleen kan deze ambitie echter niet worden gerealiseerd. Ook dient de stad een verdere ontwikkeling op sociaal, maatschappelijk en vooral economisch gebied door te maken. Door de complexiteit van factoren die de genoemde ambitie met zich mee brengt wordt naast de aangegeven groeiambitie ook rekening gehouden met een lager bouwprogramma van 6.650 woningen. Uitgangspunt is dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven blijft, evenals in het verleden, erop gericht de woningvoorraad meer in balans te brengen door uit te gaan van een verhouding huur/koop van 45 % - 55 % in het jaar 2015.

De bestaande woningvoorraad vormt de basis voor de invulling van de woningbehoefte. Behoud en verbetering van een goed woon- en leefklimaat wordt, binnen het stedelijk kader, op wijkniveau bezien.

Inmiddels heeft de gemeenteraad ingestemd met een evaluatie van de Woonvisie uit 2007. Op grond van deze evaluatie is de visie op een aantal onderdelen bijgesteld. Met name de woningbouwtaakstelling is voor de periode tot 2015 bijgesteld naar 3.100 woningen. De toevoeging van een woning in dit gebied/bestemmingsplan past binnen dit beleid.

Waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2006-2010 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2006-2010 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 keuzen voor het water aan te geven.

Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant. Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant. In dit geval gaat het vooral om de vraag hoe omgegaan wordt met afvalwater en hemelwater en of er een bergingsvraagstuk aan de orde is.

Een nieuw waterplan is in voorbereiding waarbij de huidige uitgangspunten gehandhaafd blijven.

Handhavingsbeleid

Handhaving en toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Handhaving is bovendien van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Het handhavingsbeleid van de gemeente Helmond is neergelegd in de "Nota Helmond, een veilige en leefbare stad", door de raad vastgesteld op 8 januari 2004. In deze nota (vlindernota) zijn de doelstellingen en de uitgangspunten van het handhavingsbeleid geformuleerd. De gemeente staat een actief handhavingsbeleid voor, waarbij het principe "handhaven, tenzij" leidend is. Illegale situaties worden niet gedoogd.

De beleidsnota "Helmond, een veilige en leefbare stad", bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken. De jaarlijkse handhavingsprogramma's 'Bouwen en Gebruik' en 'Openbare Ruimte' bevatten een uitwerking van de nota met de handhavingstaken die structureel aandacht krijgen. Binnen het onderhavige plangebied "Donkerstraat 2A" zal deze aandacht voornamelijk uitgaan naar de taakvelden bouwen en slopen zonder en in afwijking van een vergunning, vergunningsvrij bouwen, beeldkwaliteit en excessen, gebruik en overlast gebouwen en terreinen en naleving APV voorschriften. Voor het plangebied is handhaving van met het vorige plan strijdige situaties niet aan de orde.

3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE CONTEXT.

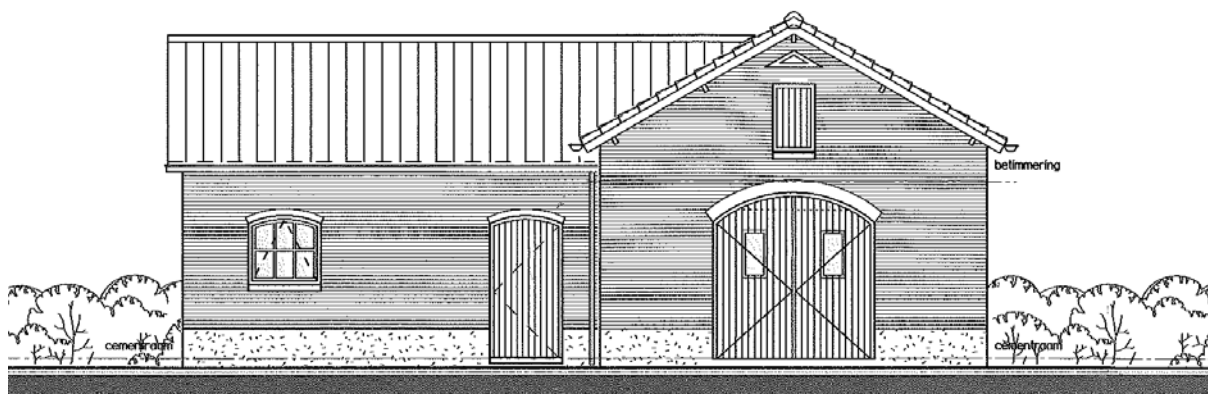
3.1. Ruimtelijke context

De Donkerstraat vormt samen met de Kloostereindweg, de Peeleik en de Stipdonkseweg, het kruis waaruit het bebouwingscluster Kloostereind is opgebouwd. De Donkerstraat loopt vanuit het cluster naar het oosten en doorsnijdt zo de geleidingszone Brouwhuis. Aan deze straat liggen wat verspreide agrarische bedrijven. Het stuk tussen de Peeleik en de Verbindingsweg heeft een wat meer bebouwd karakter, daar het ook dichtert tegen het bebouwingscluster is aangelegen. Het onderhavige perceel is in dit deel gelegen.



De reeds op het perceel aanwezige paardenstal zal tot woning worden omgebouwd. Het gebouw zal niet vergroot of verhoogd worden waardoor de landelijke uitstraling en karakter behouden blijven.

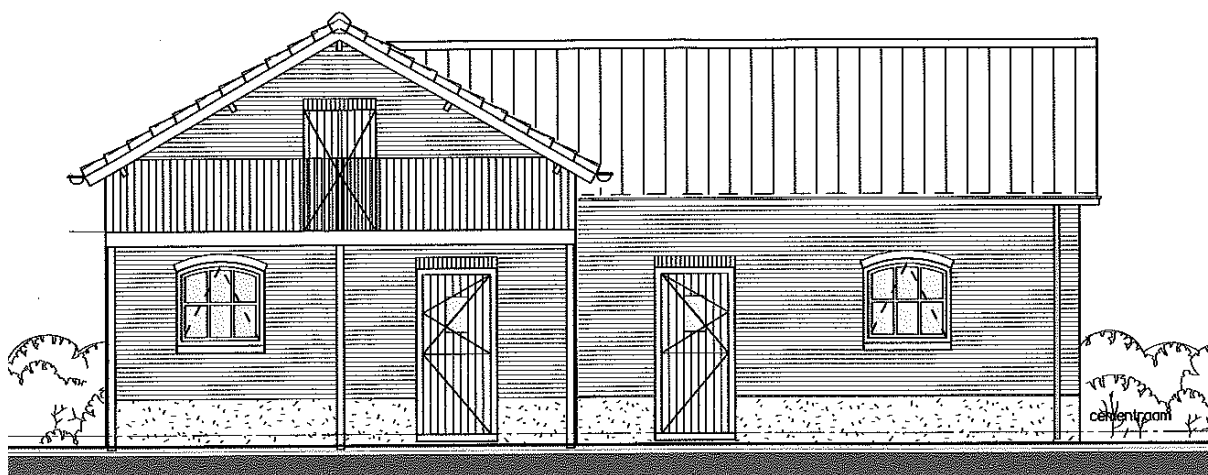




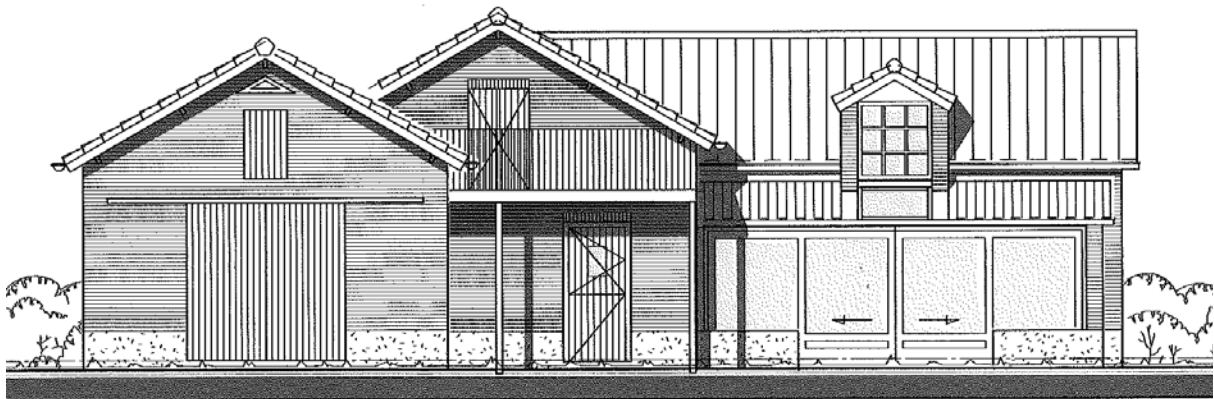
Bestaande voorgevel



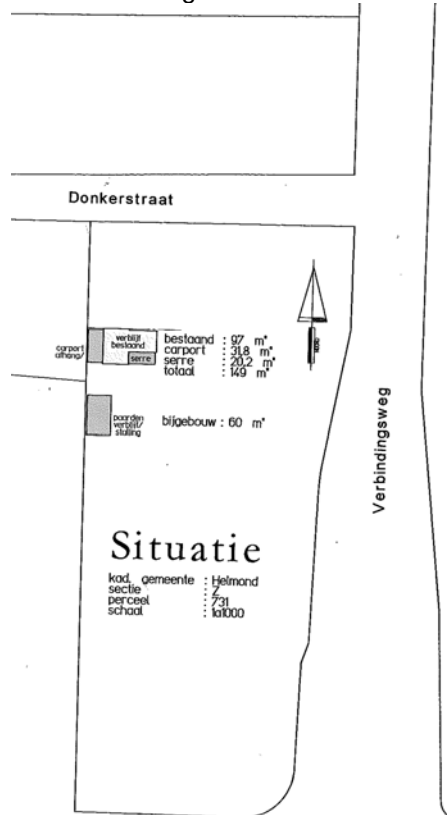
Nieuwe voorgevel



Bestaande achtergevel



Nieuwe achtergevel met nieuwe stal



3.2. Verkeer en parkeren

De planontwikkeling vindt plaats aan de Donkerstraat, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De weg is goed bereikbaar per gemotoriseerd verkeer, zowel vanuit de wijk Brouwhuis als vanaf de hoofdwegen in en rondom Helmond, via de Verbindingsweg. De planontwikkeling levert slechts een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen op die zonder probleem verwerkt kunnen worden. Uitritten kunnen gerealiseerd worden aan de Donkerstraat, maar niet aan de Verbindingsweg. Om in de parkeerbehoefte voor gemotoriseerd verkeer te voorzien dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de geldende parkeernormen dient de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2007 te worden gehanteerd.

Fietsers kunnen veelal gebruik maken van de aanwezige fietsvoorzieningen dan wel erftoegangswegen in Brouwhuis.

Wat betreft het openbaar vervoer is de wijk Brouwhuis voorzien van diverse vervoersmodaliteiten. Zo ligt er in het noordelijke deel van Brouwhuis een treinstation die reizigers een rechtstreekse verbinding biedt richting Venlo en Eindhoven en dus ook naar Helmond centrum en andere wijken van Helmond (met een station). Hoewel er naast het vervoer per trein ook stadsbussen rijden door de wijk Brouwhuis ligt de dichtstbijzijnde halte op circa 550m. Een alternatief voor de bus is Taxibus. Alle inwoners van Helmond hebben de beschikking over collectief vraagafhankelijk vervoer dat van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat van deur tot deur rijdt.

3.3. Groenvoorzieningen en Natuur

Groenvoorzieningen:

Het betreft een particulier perceel dat gebruikt wordt als paardenweide. Er staat ook een paardenstal. Het niet bebouwde deel van het terrein kent een intensief gebruik en de begroeiing met uitzondering van de noordwestelijke hoek bestaat uitsluitend uit grassen en kruiden.

Het perceel heeft aan drie zijden een grens met de openbare ruimte, namelijk aan de Donkerstraat, de Verbindingsweg en de Rochadeweg. De bomen aan de Donkerstraat en aan de Rochadeweg hebben een expliciet beschermd karakter conform het Bomenbeschermplan.

Het perceel is toegankelijk vanaf de Donkerstraat. De Donkerstraat is een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle structuur. Tussen de Donkerstraat en het onderhavige perceel staan circa 6 bomen en struikgewas in een groenstrook die openbaar is. De bestaande bomen dienen bepalend te zijn voor de locatie, breedte en uitvoering van de inrit over openbaar gebied. De bomen staan op wisselende afstanden, variërend tussen 5 en 11 meter. De goede conditie van de bomen mag niet aangetast worden door de realisatie van de woning en de aanleg van een inrit. De grasberm met bomen is tijdens de bouw 'verboden terrein' voor bouwactiviteiten, d.w.z. de strook mag niet worden gebruikt als depot, parkeerplaats of voor het stallen van ketens. De inrit dient concentrisch ten opzichte van de bomen en zo smal als mogelijk aangelegd te worden. Het is niet wenselijk om kabels en leidingen voor de woning via de grasberm aan te leggen. Het is belangrijk om de grootst mogelijke afstand t.o.v. de bomen op te zoeken voor de kabels- en leidingenstrook. Het verdient aanbeveling om bij de uitwerking van het plan een BEA (bomeneffectanalyse) te laten uitvoeren.

Indien op het perceel een woning gerealiseerd wordt is het nodig te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Door de exponeerde ligging van het perceel aan de zuidelijke ingang van Brouwhuis en grenzend aan de openbare ruimte is een zorgvuldige inpassing een vereiste.

Ligging van het projectgebied t.o.v. de ecologische hoofdstructuur (EHS):

Het projectgebied is geen onderdeel van de EHS, maar in de omgeving liggen een aantal percelen die deel uitmaken van de EHS. Het dichtstbijzijnde perceel van de EHS ligt op een afstand van circa 200 meter ten oosten van het onderhavige perceel.



Laanbeplanting aan Donkerstraat

Elementnummer 9BH

Adres DONKERSTRAAT
Huisnummer -

Wijk Brouwhuis
Wijkcode 14

Eigendom Gemeente

Boomsoort NL divers
Latijnse naam divers

Type element lijn
Aantal >100
Aanwezig sinds 1925-1955

Landelijk monumentaal ☐



Waarderingscriteria

- | | |
|---|---|
| ☒ Monumentale waarde | ☒ Ecologische waarde |
| ☐ Dendrologische waarde | ☒ Milieuwaarde |
| ☒ Landschappelijke waarde | ☐ Dynamiek van de omgeving |
| ☒ Cultuurhistorische waarde | ☐ Relatie tot de omgeving |
| ☐ Vervangbaarheid | ☒ Beeldbepalende waarde |
| ☐ Economische waarde | |

Toelichting

Oude landweg met uitgegroeide struweelbeplanting, geplant na de tweede wereldoorlog, hoofdzakelijk zomereik. Pittoresk beeld

Peildatum 2005

7-12-05

9BH



Laanbeplanting Rochadeweg

Elementnummer 18I

Adres ROCHADEWEG
Huisnummer -

Wijk Industriegebied Zuid
Wijkcode 29

Eigendom Gemeente

Boomsoort NL divers
Latijnse naam divers

Type element lijn
Aantal >100
Aanwezig sinds na 1995

Landelijk monumentaal ☐



Waarderingscriteria

- | | |
|---|---|
| ☐ Monumentale waarde | ☒ Ecologische waarde |
| ☐ Dendrologische waarde | ☐ Milieuwaarde |
| ☒ Landschappelijke waarde | ☐ Dynamiek van de omgeving |
| ☐ Cultuurhistorische waarde | ☒ Relatie tot de omgeving |
| ☐ Vervangbaarheid | ☒ Beeldbepalende waarde |
| ☐ Economische waarde | |

Toelichting

De laanbeplanting aan de Rochadeweg, geplant in 1996, staat in een brede berm. Er zijn diverse soorten geplant zoals linde, zomereik en tamme kastanje. De bomen staan hoofdzakelijk aan de noordzijde van de weg, plaatselijk ook aan de zuidzijde.

Peildatum 2005

7-12-2005

18I

Flora en fauna:

Er is een quick scan flora en fauna voor dit perceel uitgevoerd (Econsultancy 4 april 2012).

Waarnemingen en te verwachten soorten

De onderzoekslocatie biedt door de aanwezigheid van diverse paardenweides geschikt foerageergebied voor de steenuil. Een nestlocatie is echter uitgesloten. De voormalige paardenstal biedt nestmogelijkheden voor huismus en algemeen voorkomende broedvogels. Het betonnen paardenschuurtje alsmede de aanwezige vegetatie biedt broedmogelijkheden voor algemene soorten broedvogels.

De voormalige paardenschuur is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren als egel, mol en konijn. De bomen op de westgrens van de onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor eekhoorn.

Incidenteel kunnen algemene soorten als gewone pad beschutting vinden tussen de beplanting en in de ruigtevegetatie op de onderzoekslocatie.

Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Broedvogels

Op de paardenstal zullen twee dakkapellen worden gerealiseerd. Dit betreft een relatief kleinschalige ingreep die echter gedurende het broedseizoen een versturende werking kan hebben op eventueel aanwezige broedlocaties. Wanneer werkzaamheden aan de huidige paardenstal buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt globaal van half maart tot half augustus) worden uitgevoerd kan verstoring en daarmee overtreding van de Flora- en faunawet eenvoudig worden voorkomen.

Indien het betonnen schuurtje en de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot overige soorten broedvogels.

Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden of de werkzaamheden in de winter uitvoeren, kan eveneens voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt.

Vleermuizen

De realisatie van twee dakkapellen kan gedurende het zomer- en voortplantingsseizoen een versturende werking kan hebben op eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen onder de dakpannen. Naar verwachting zal dit hoofdzakelijk zijn ten aanzien van laatvliegers die hier veelal gebruik van maken. Door het uitvoeren van deze werkzaamheden in het najaar (periode vanaf eind augustus tot december) kan verstoring van een mogelijke verblijfplaats worden voorkomen. De spouwmuren blijven onaangetast waardoor eventuele verblijfplaatsen hierin, gezien de kleinschalige ingreep, geen verstoring zullen ondervinden.

Bij de bouw van de nieuwe paardenstal dient extra verlichting (werkverlichting) van de voormalige paardenstal te worden voorkomen.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de te verwachten verstoring en de te nemen vervolgstappen.

Tabel 1 Overzicht te verwachten verstoring en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Ingrep verstor end	Nader onderzo ek	Ontheffi ngsaan vraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee	nee	werkzaamheden en het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	ten aanzien van huismus werkzaamheden aan voormalige paardenstal buiten het broedseizoen uitvoeren
Vleermuizen	verblijfplaatsen	mogelijk	nee	nee	ten aanzien van laatvlieger werkzaamheden aan voormalige paardenstal buiten het kraamseizoen uitvoeren, voorkomen van belichten voormalige paardenstal bij bouw van nieuwe stal
	foerageergebied	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		nee	nee	nee	
Reptielen		nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

De volgende aanbevelingen worden gedaan: De stootvoegen van de voormalige paardenstal zijn deels voorzien van 'bienenbekjes'. Er wordt geadviseerd om deze te verwijderen zodat vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis in de toekomst optimaal van de bebouwing gebruik kan maken als verblijfplaats.

Steenuil is op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De onderzoekslocatie en de directe omgeving vormt echter geschikt leefgebied voor deze soort. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van een steenuilnestkast aan de nieuwe paardenstal, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van deze soort. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid voor deze soort zal deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soort in de omgeving kunnen hebben.

3.4. Milieuaspecten

3.4.1. Inleiding

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Donkerstraat 2A te Helmond.

- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder agrarische bedrijvigheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- duurzaamheid.

Milieueffectrapportage

Het onderhavige plan valt niet onder de categorieën van plannen als bedoeld in artikel 7.2 van de wet Milieubeheer juncto het Besluit Milieueffectrapportage, met name de bijlagen C. en D. Het voorgaande betekent dat ten behoeve van het onderhavige plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Noch hoeft het gemeentebestuur een beoordeling als bedoeld in artikel 7.2 lid 1 van de Wet milieubeheer te doen.

3.4.2. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. In dit toekomstige beleid staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Btev zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid worden meestal twee grootheden onderscheiden. Het betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van een persoon tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1 miljoen). Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor bestaande situaties geldt deze norm als richtwaarde.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op ruim 2.000 meter afstand van het plangebied bevindt zich de spoorweg Eindhoven-Venlo waarover regelmatig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico is vastgesteld op 200 meter (aan weerszijde van het spoor). Het plangebied ligt niet binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied. De afstand tot de spoorweg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In Helmond zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg vastgesteld. Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Vervoer binnen de bebouwde kom zal voornamelijk bestemmingsverkeer zijn en nauwelijks doorgaand verkeer. Volgens het Basisnet Weg is de Rijksweg A67 de dichtstbijzijnde hoofdweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De afstand tot deze weg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn, gelet op de 'Risicokaart Water' (AVIV; 20 februari 2003) geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water speelt daarom voor het plangebied geen rol.

Bedrijven

Risicorelevante bedrijven zijn opgenomen in het 'Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen' (RRGS) en de daarvan afgeleide 'Provinciale Risicokaart'. Het RRGS is een landelijk register waarin het bevoegd gezag informatie over o.a. risicovolle bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vast legt. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in de directe nabij van het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gelegen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling ervan.

Externe veiligheid ondergrondse gastransportleiding

Informatie afkomstig van de N.V. Nederland Gasunie en de Provinciale Risicokaart geeft aan dat er geen ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen in, dan wel nabij het plangebied liggen die van invloed kunnen zijn op het plan.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Informatie afkomstig van deze Netkaart geeft aan dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

3.4.3. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben.

Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden gehouden

Het plangebied is gelegen binnen de zones van wegen, nl. van de Rochadeweg, de Verbindingsweg, de Donkerstraat, de Peeleik en de Kloostereindweg. De overige wegen in de omgeving zijn op zodanige afstand gelegen dat deze geen invloed op de geluidbelasting binnen het plan hebben. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg of industrieterrein.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai ter plaatse van de geprojecteerde woning vanwege het verkeer op de Rochadeweg en de Verbindingsweg wordt overschreden. De berekende geluidbelastingen bedragen maximaal resp. 52 en 53 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn onderzocht. Bronmaatregelen en overdrachtmaatregelen stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Voor de betreffende gevels is door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld. De geluidwering van de gevels van de woning dient zodanig te zijn dat in het verblijfsgebied de geluidsbelasting maximaal 33 dB bedraagt. Het Bouwbesluit geeft regels ter zake.

3.4.4. Luchtkwaliteit

Algemeen

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

In 2006 is door de gemeente Helmond een luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert boven op de luchtverontreiniging die al op de achtergrond aanwezig is.

Wegverkeer

Uit het Luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond blijkt dat in de huidige situatie binnen het plangebied geen overschrijdingen worden geconstateerd van de normwaarden voor koolmonoxide, stikstofdioxide, zwaveldioxide, benzeen, lood en fijn stof.

Alleen bij de ontwikkeling van plannen die veel verkeersbewegingen (ook op bestaande wegen) kunnen veroorzaken zal een afzonderlijk onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer noodzakelijk zijn. Een dergelijke situatie doet zich in het onderhavige plan niet voor.

Industrie

Emissies van bedrijven naar de lucht worden in het kader van vergunningverlening en handhaving getoetst aan de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR). Geuremissies van industriële bronnen worden getoetst aan de bestaande normstelling in de verleende vergunningen. In het landelijk geurbeleid is bepaald dat door het bevoegd gezag een acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld. Hierdoor kan rekening worden gehouden met de beleving van geur (z.g. geurbelevingswaarden).

In en nabij het onderhavige bestemmingsplangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, waarvan de emissies van invloed zijn op het plangebied.

Niet in betekenende mate

Het plan beoogt nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarop is artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van toepassing. In samenhang met het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling Luchtkwaliteit brengt dit artikel het volgende met zich mee. Bij het nemen van het besluit inzake het onderhavige plan draagt het gemeentebestuur niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Het gaat daarbij onder ander om stikstof en kleine zwevende deeltjes (fijn stof). Het plan is daarom in overeenstemming met de zojuist genoemde regelgeving.

In en nabij het onderhavige bestemmingsplangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, waarvan de emissies van invloed zijn op het plangebied.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Een agrarisch bedrijf heeft een geurcontour, die sinds 1 januari 2007 wordt bepaald op basis van de "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv). De gemeente Helmond heeft voor agrarische bedrijven specifiek geurbeleid en een daarbij behorende verordening ontwikkeld, waarbij naast de geuremissie per bedrijf, ook de totale cumulatieve geuremissie ter plaatse van woningen is betrokken. Uit de Gebiedsvisie van de gemeente Helmond blijkt dat de geurbelasting in het plangebied van dien aard is dat het als een redelijk goed leefklimaat kan worden beschouwd.

3.4.5. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Bestaande bedrijven

Het plan voorziet in de bouw van een woning met paardenstal aan de Donkerstraat 2a. In de omgeving zijn enkele (voornamelijk agrarische) bedrijven gevestigd.

Op een afstand van ca. 60 meter van het plangebied ligt een bedrijf voor het houden van vleeskalveren, aan de Peeleik 29. Het bedrijf heeft zijn activiteiten al enige jaren beëindigd. De vergunning voor de activiteit milieu wordt ingetrokken.

Aan de Peeleik 31 was een pluimveehouderij gevestigd. Ook hier worden al langere tijd geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. Blijkens een recent bezoekverslag is de betreffende vergunning van rechtswege vervallen.

Aan de Weyerbeemd 4 is een melkrundveehouderij gevestigd. Deze valt onder de werkingssfeer van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer. Op basis van dit besluit geldt een vaste stankcirkel van 50 meter ten opzichte van woningen in het buitengebied. Het plangebied ligt buiten deze stankcirkel.

Op grotere afstand is het Bedrijventerrein Zuidoost Brabant (BZOB) gelegen. De vergunnings situatie van de meeste bedrijven op dit bedrijventerrein is actueel en toereikend. Om het bedrijventerrein is een geluidcontour gelegen van 50 dB(A). Het plangebied ligt daarbuiten. Verder zijn er bedrijven gevestigd waarvoor in de milieuvergunning een geurcontour is vastgelegd. Het plangebied ligt buiten de vergunde contouren.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de hiervoor genoemde bedrijven niet in de weg staat aan het realiseren van het plan.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe bedrijvigheid.

3.4.6. Bodemkwaliteit

Op de locatie zijn in het verleden twee bodemonderzoeken verricht. Deze zijn te lang geleden uitgevoerd om voor de omgevingsvergunning te gebruiken.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de binnen het plan te bouwen woning dient bodemonderzoek te worden verricht. De resultaten van dit onderzoek dienen aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd.

3.4.7. Duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven" ondertekend. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Waar mogelijk wordt het toepassen van zonne-energie en windenergie gestimuleerd. Er wordt ook gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ordening. Het gebruik van (openbare) ruimte dient optimaal te zijn en ook meerdere (aanvullende) functies te dienen.

3.5. Waterhuishouding

Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

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

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater:

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Nabij het plangebied ligt de bergingsvijver aan de Rochadeweg. Het plangebied heeft geen (rechtstreekse) afvoer op deze vijver.

Grondwater:

In de omgeving staan geen (representatieve) grondwaterpeilbuizen.

Uit de oude Stiboka-kaarten is op te maken dat het gebied een relatief lage grondwaterstand heeft (grondwatertrap VI-VIII). Van de bewoners zijn geen klachten bekend van (grond)wateroverlast. De verwachting is dan ook, dat het grondwater in dit gebied voldoende diep zit om te kunnen voldoen aan de reguliere richtlijn voor drooglegging.

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

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

Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

Het totale perceel is 9091 m² groot en bestaat in de huidige situatie uit een groot perceel met een paardenstal. Het huidige totale verharde oppervlak is 97 m².

In het kader van dit plan wordt de bestaande paardenstal verbouwd tot woonhuis en wordt er een nieuwe paardenstal aangebouwd. Het verharde oppervlak in de nieuwe situatie is ca. 209 m².

Er ligt drukriolering in de omgeving van het plangebied. Het is mogelijk om hierop aan te sluiten. Op drukriolering mag geen regenwater worden geloosd.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

De toename van het verhard oppervlak is 112 m². Dit betekent een toename van de waterbergingsbehoefte van 5 m³ (T=25).

Omdat er alleen drukriolering aanwezig is, moet het regenwater van de bebouwing op het eigen terrein verwerkt worden. Lozing op het drukriool is niet toegestaan. De waterbergingsbehoefte wordt dus op het eigen perceel opgelost.

Bouwmaterialen:

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

3.6. Kabels en leidingen

Voor dit plan moet men rekening houden dat diverse nutsbedrijven hun voorzieningen aan moeten leggen of moeten uitbreiden.

3.7. Wonen

Woonstructuur

De wijk Brouwhuis kan worden aangemerkt als een groen stedelijk woonmilieu (wonen in lage dichtheid met vooral veel groenvoorzieningen).

Er is sprake van een goede verhouding tussen huur en koopwoningen en een redelijk hoge diversiteit in woningtypologieën. De wijk kent geen grootschalige ontwikkelingen, behoudens een enkele transformatie locatie. Het accent voor de komende jaren ligt op behoud en verbetering van de (bestaande-) woonkwaliteit.

Wonen

De woningvoorraad bestaat per 1 januari 2011 uit 3.837 woningen, waarvan 60% koop- en 40% huurwoningen. De verhouding eengezin-meergezinwoningen bedraagt 88% versus 12%.

Ruim 90 % van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1980–2000.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte liggen iets beneden het Helmondse gemiddelde. Een en ander komt eveneens tot uiting in de gemiddelde WOZ waarde dat iets lager ligt dan het Helmondse gemiddelde.

Bevolkingsopbouw

De huidige bevolking bestaat voor 33% uit de leeftijdsgroep 0–24 jaar, voor 48% uit 25-54 jaar, voor 15% uit 55–74 jaar en voor 4% uit 75 jaar en ouder. Ruim 55% van het aantal huishoudens behoort tot de categorie 1- en 2-persoonshuishoudens.

De wijk kent een gemiddeld aandeel inwoners met een niet-Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs lager ligt dan het gemiddelde voor Helmond.

De waardering voor de woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociaal-maatschappelijk problematiek

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang tot 2015 iets toenemen, mede omdat er nog enige nieuwbouw zal plaatsvinden.

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)

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn een 7 voor Energie een 8,5 voor Gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige modules.

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

3.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

De Archeologische Waardenkaart Helmond brengt in beeld waar in Helmond archeologische resten aanwezig zijn of worden verwacht. Binnen de gebieden op de archeologische waardenkaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën, waarbij per categorie de voorgestelde consequenties zijn aangegeven in geval van voorgenomen verstoring van de grond.

Het plangebied behoort tot categorie met hoge archeologische verwachtingswaarde:

Buurtschap HET KLOOSTEREIND

Archeologische verwachting: funderingen, afvalkuilen en waterputten laatmiddeleeuws buurtschap. Wellicht gaat het hier om de nederzetting die sinds 1326 vermeld wordt bij de Weijer. Op akkers zijn vondsten verzameld daterend vanaf de 13e eeuw.

Ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 50 cm zijn monumentenvergunningplichtig. De vergunning omvat de richtlijnen voor uit te voeren archeologisch onderzoek.

Er hoeft geen monumentenvergunning aangevraagd te worden, aangezien de toe te voegen bebouwing kleiner is dan 100 m².

Cultuurhistorie.

Op de bouwlocatie noch in de omgeving ervan zijn gemeentelijke of van rijksweg beschermde monumenten gelegen.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft eveneens geen informatie over monumentale bebouwing in de omgeving

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd en een exploitatieplan niet behoeft te worden opgesteld.

5. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

De bepalingen zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen bestaande uit de verwijzing naar de verbeelding, de begripsbepalingen en de wijze van meten.

Bij de begrippen (artikel 1) worden de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 wordt een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen.

In artikel 3 zijn de regels voor de bestemming “Wonen” opgenomen bestaande uit de bestemmings-omschrijving, bouwregels, het parkeren, gebruiksregels en regels om af te wijken van het gebruik. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van 1 woning mogelijk. De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling van het bestemmingsplan ‘Brouwhuis’. Op eigen terrein moeten voor deze woning minimaal 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Aan huis gebonden beroepen zijn onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. In artikel 4 is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie met bijbehorende beschermingsregeling opgenomen omdat voor het perceel een hoge verwachtingswaarde geldt.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 staan het overgangsrecht zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de slotregel.

6. PROCEDURE

6.1. Vooraankondiging

Op 25 januari 2012 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro. Daarin is medegedeeld dat er op dit moment geen zienswijzen kunnen worden ingediend en dat er geen gebruik wordt gemaakt van een onafhankelijke instantie om hierover advies uit te brengen.

6.2. Resultaten wettelijk overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar het Waterschap en de provincie Noord-Brabant toegestuurd voor advies. Zowel het Waterschap als de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan te hebben.

6.3. Procedure ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 2 mei 2012 gepubliceerd en heeft met ingang van 3 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er is 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht die in de Nota van zienswijzen is samengevat en becommentarieerd. De nota maakt onderdeel uit van de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.