

Bestemmingsplan

"Buitengebied-Peeleik naast 32"

Inhoud.**Toelichting**

Bijlage: Akoestisch onderzoek

Regels

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

Kaart nr. NL.IMRO.0794.1400BP120025-**Procedure.****Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan**

Gepubliceerd d.d. : 28 maart 2012

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 23 mei 2012

Ter inzage d.d. : 24 mei 2012

Vastgesteld raad d.d. : 4 september 2012

Bijlage no. :

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 13 september 2012

In werking d.d. : 26 oktober 2012

Onherroepelijk d.d. : 26 oktober 2012

Beroep Abr RvS :

Toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	<i>INLEIDING.....</i>	4
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Opzet plantoelichting.....	6
2.	<i>PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.</i>	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid.....	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.	<i>Ruimtelijke en functionele context.</i>	13
3.1.	Ruimtelijke context.....	13
3.2.	Verkeer en parkeren.....	14
3.3.	Groenvoorzieningen en Natuur	14
3.4.	Milieuaspecten.....	16
3.5.	Waterhuishouding	20
3.6.	Kabels en leidingen	21
3.7.	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.	<i>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</i>	22
5.	<i>JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN</i>	22
6.	<i>PROCEDURE</i>	23
6.1.	Kennisgeving artikel 1.3.1 Wet ruimtelijke ordening.....	23
6.2.	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.....	23
6.3.	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	23

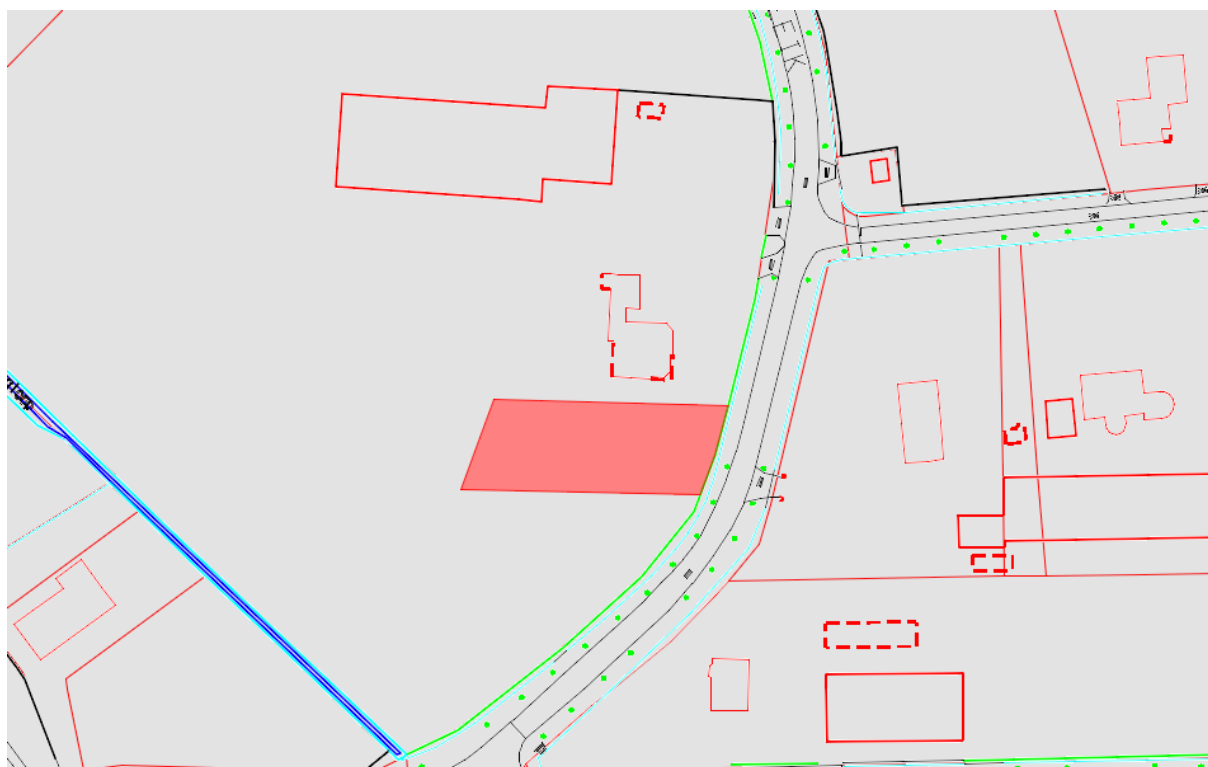
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

In Brouwhuis aan de Peeleik, ligt een perceel, kadastraal bekend als sectie G, nr 00766, dat een agrarische bestemming heeft. De eigenaar heeft te kennen gegeven op dit perceel een woning te willen 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 de bebouwingscluster Kloostereind.

1.2. Situering en planherziening

Het plan is gelegen in de Geledingszone Brouwhuis, aan de Peeleik naast nr 32. De planherziening betreft alleen een deel van dit perceel (zie verbeelding).

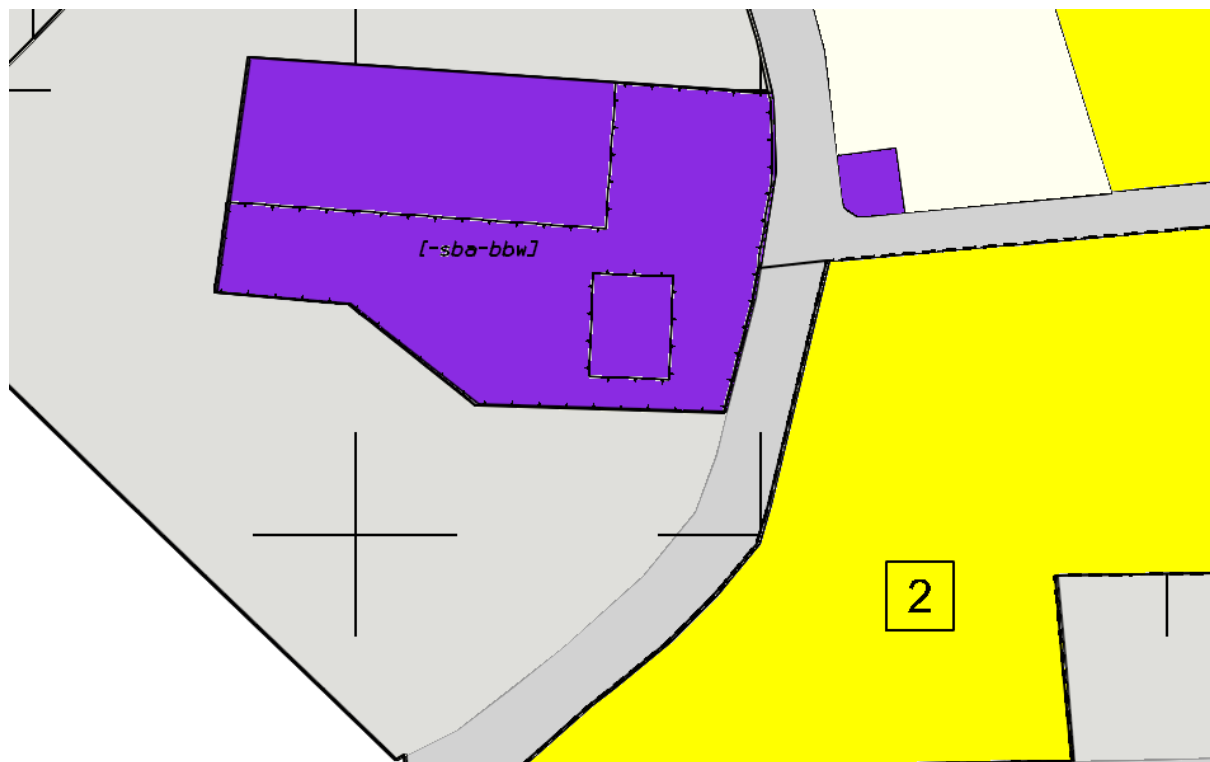


Locatie Peeleik naast 32



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 en onherroepelijk vanaf *****.



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 (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 hoofdenrgienetwerk (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..

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.

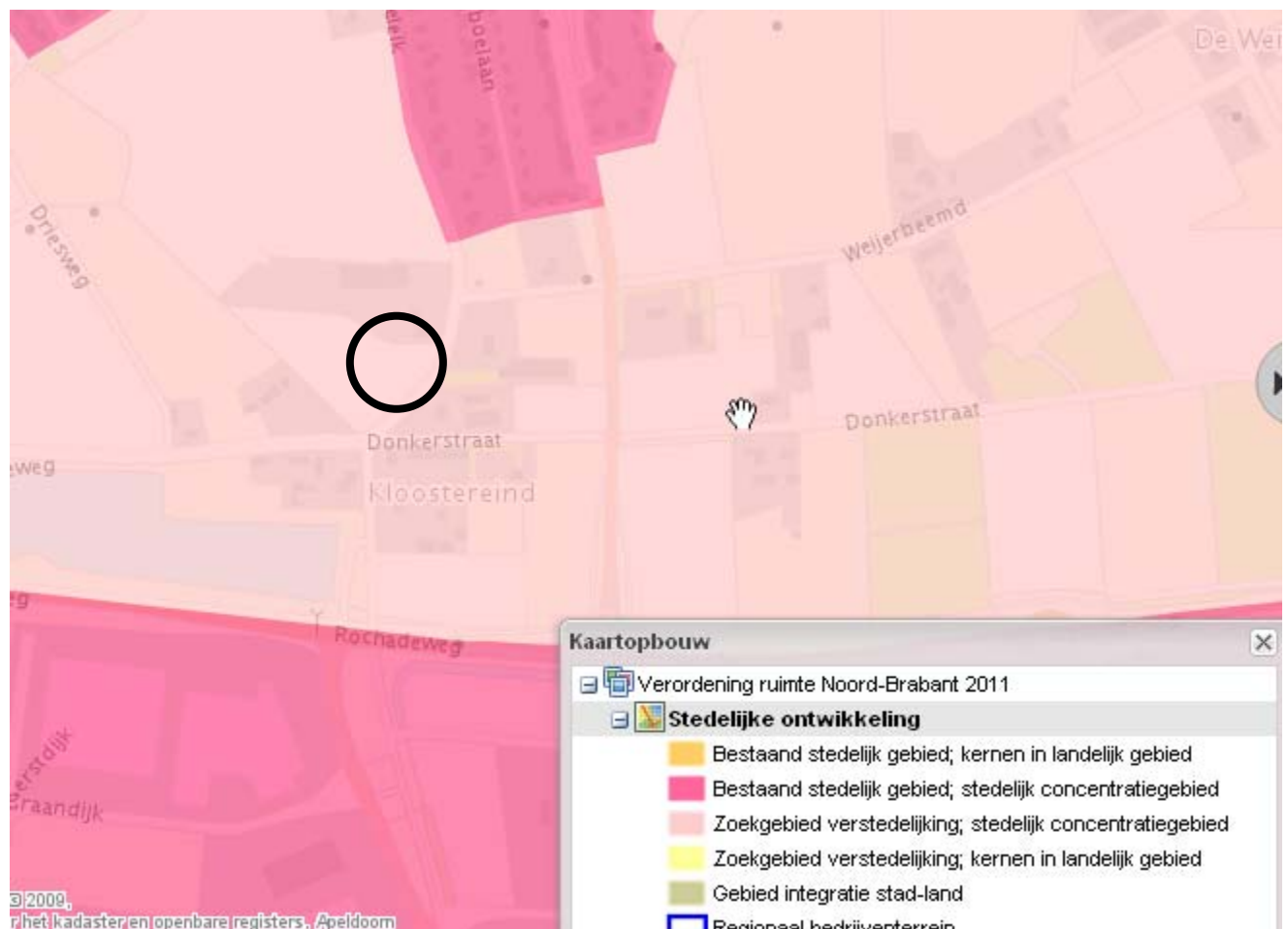
2.2. Provinciaal beleid

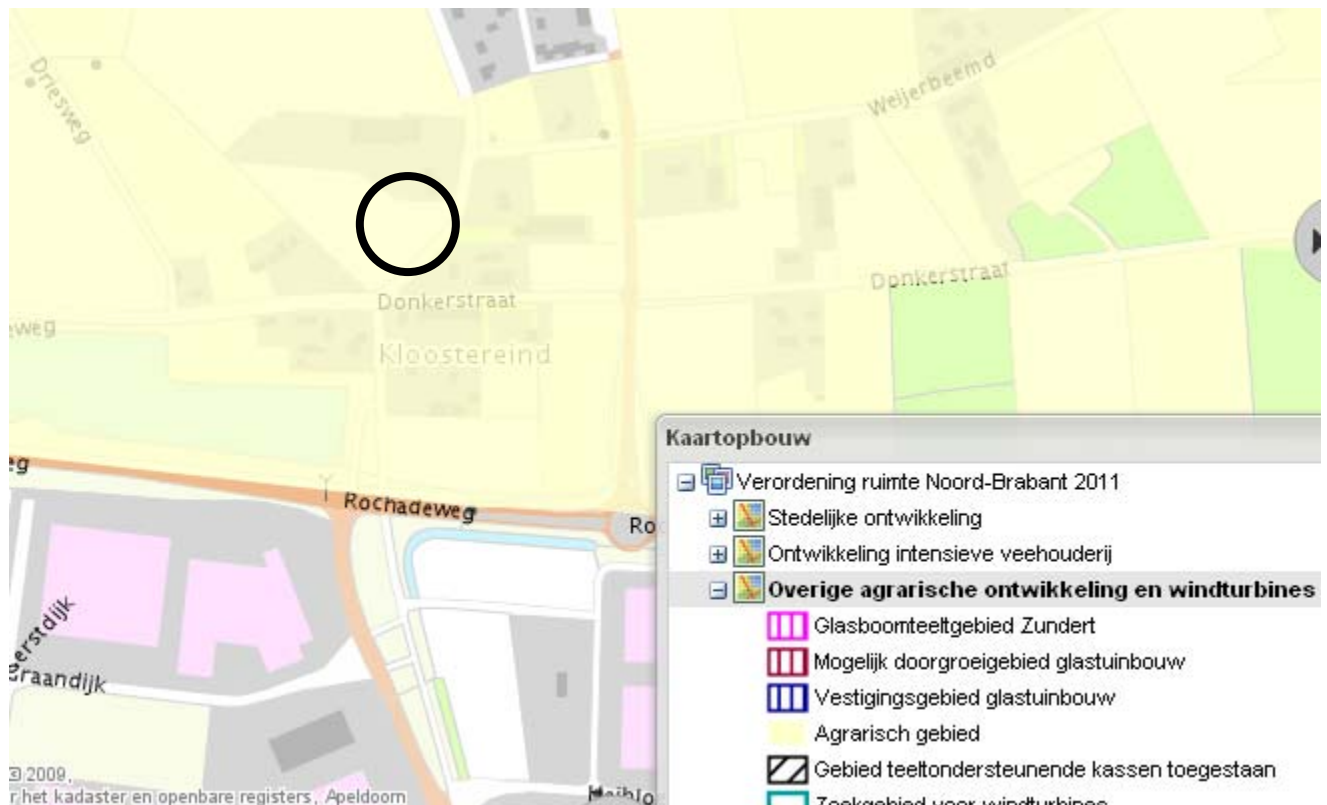
Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte

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 landbouwonwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Uit bovenstaande kaartbeelden blijkt dat de locatie gelegen is binnen de aanduiding "Agrarisch gebied". Bovendien is de locatie gelegen binnen 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 centraal gelegen is binnen het buurtschap en in die zin als een (bescheiden) verdichting beschouwd mag worden, zonder dat er sprake is van een aanzet tot verdere verstedelijking.

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 "grootschaliger open agrarisch gebied". Binnen dit deelgebied wordt er naar gestreefd om geen scheiding aan te brengen tussen het open gebied en het bebouwingscluster (Kloostereind). Een beperkte verdichting van het buurtschap frustreert dit geenszins. 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 gezien. 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 past binnen dit beleid.

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 eengezins-meergezinswoningen 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 module.

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

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

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In 2011 is de beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)' vastgesteld. Deze nota bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken zoals de beleidsvelden Bouwen, Openbare orde en veiligheid, Gebruik openbare ruimte, Wegen en verkeer en Milieu en Inrichtingen. Als uitwerking van de nota wordt jaarlijks een integraal handhavingsprogramma opgesteld. In dit handhavingsprogramma wordt in grote lijnen beschreven wat de gemeente Helmond op het gebied van handhaving gaat doen. Daarmee wordt tevens voldaan aan het Besluit omgevingsrecht dat ter uitvoering van de Wabo de inhoud van het handhavingsbeleid regelt. Het beleid bevat de handhavingsdoelen en geeft inzicht in de prioritering van handhavingzaken.

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.

3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE CONTEXT.

3.1. Ruimtelijke context

De Peeleik is een oud lint dat de kern van Brouwhuis verbindt met het cluster Kloostereind. De meeste bebouwing bevindt zich aan de oostzijde van de weg. Aan de westzijde staan meer solitaire woningen. Het gedeelte van de geleedingszone tussen de Peeleik en het kanaal wordt voornamelijk gekenmerkt door een grootschalig en open karakter. Als gevolg van de aanleg van het nieuwe sportpark Espendonk, is een gedeelte van dit karakter verloren gegaan. Het toevoegen van een extra woning aan de westzijde van de Peeleik in dit gebied, zal gevolg hebben dat het venster op dit agrarische gebied kleiner wordt. Gezien de langzame verstedelijking die hier reeds heeft plaatsgevonden, wordt dit niet als onaanvaardbaar geacht vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt.



3.2. Verkeer en parkeren

De planontwikkeling vindt plaats aan de Peeleik, 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 Peeleik. 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 met in de huidige situatie intensief agrarisch gebruik. Er is verder geen houtachtige begroeiing aanwezig.

Het perceel wordt aan de oostzijde ontsloten via de Peeleik. De Peeleik is een oud lint en een belangrijke groene lijn door de wijk heen. De Peeleik is een beleidsmatig beschermde laan (zie bomencatalogus, onder) met volwassen inheemse eiken waar in de loop der tijd op plaatsen gaten in zijn gevallen. De weg is aan weerszijden over een langer traject beplant met oude bomen. De bomen staan op een onderlinge afstand van circa 8 meter in de rij. De bestaande bomenrij langs het onderhavige perceel eindigt halverwege het perceel. Alleen in het zuidelijke deel staan de oude bomen. De bomenrij vindt een voorzetting bij het naburige perceel (nr. 32). De bomen zijn in de periode 1946 tot 1960 geplant en behoren hierdoor tot de groep oude bomen in Helmond. De toekomstverwachting is goed en de toestand is aanvaard.

Ook al staan de bomen in een groene berm, zij staan geheel in de invloedssfeer van verhardingen én kabels en leidingen. De openbare grasberm is circa 4 meter breed. De breedte voldoet aan de cultuurtechnische vuistregel voor het duurzaam behouden van bomen van de 1^e orde.

Bij de herinrichting van het perceel dient de grasberm met de bomen beschermd en behouden te worden. Het verdient sterk de aanbeveling om de bomen fysiek te beschermen door op ruime afstand hekken omheen te plaatsen. Het overrijden van de berm onder de bomen (vooral tijdens de bouwfase) dient vermeden te worden. Het is niet geoorloofd om hier tijdelijk materialen te stallen of ketens te plaatsen.

De brede grasberm past bij de landschappelijke setting van de Peeleik. Het moet worden vermeden dat de laan door de realisatie van een woning en een inrit incl. de voorzieningen zoals kabels en leidingen in de knel komen. Het ligt voor der hand om de ontsluiting van het perceel tijdens de bouw en definitief te situeren in het noordelijk deel (waar geen bomen staan). Hier staan de bomen op een onderlinge afstand van ruim 15 meter. Binnen een zone van 4m uit de stam van de bomen mogen geen ophogingen gedaan worden en ook geen verhardingen aangelegd worden.

Bij de aanleg van nutsvoorzieningen moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de beschermde bomen. Het kan nodig zijn om te werken met gestuurde boringen om de wortels van de bomen te ontzien.

Het is wenselijk om de woning landschappelijk in de omgeving in te passen, m.n. aan de west- en zuidzijde. Het verdient aanbeveling om hiervoor landschappelijk inheems plantsoen te gebruiken.

Volgens het rapport van 'De Groene Ruimte bv' uit 2004 is het streefbeeld een 'cultuurlandschap met ecologische waarden'. 'De natuurwaarden kunnen door aangepaste inrichting (bosjes, houtwallen, poelen) en beheer worden vergroot. Hierdoor ontstaat een goed leef- en foerageergebied voor o.a. vleermuizen en andere kleine zoogdieren, vogels, insecten en amfibieën.

BOMENCATALOGUS GEMEENTE HELMOND



Monumentale laanbeplanting Peeleik

Adres PEELEIK
Huisnummer -
Wijk Brouwhuis
Wijkcode 14
Eigendom Gemeente
Boomsoort NL eik
Latijnse naam Quercus robur
Type element lijn
Aantal 10-50
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

Dubbele bomenrij in de berm van de oude landweg Peeleik, geplant in 1950.

Peildatum 2011

14-12-2011

20BH

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

Het projectgebied is geen onderdeel van de EHS. De gebieden die wel behoren bij de EHS bevinden zich ten oosten van de Verbindingsweg op een afstand van enkele honderd meter t.o.v. het onderhavige perceel.

Flora en fauna:

In het Beleidsplan Stedelijk Groen zijn delen van Brouwhuis aangewezen als gebieden met actuele mogelijkheden voor stadsnatuur. De bomenlaan aan de Peeleik is mogelijk een vliegroute van vleermuizen.

Op dit moment zijn geen actuele gegevens over de natuurwaarden die zich bevinden op het perceel beschikbaar. Het is niet te verwachten dat op het agrarisch perceel beschermwaardige natuurwaarden worden aangetroffen. De algemene zorgplicht die voortkomt uit de flora en faunawet is van toepassing.

De natuur in de geleidingszone, waar de Peeleik deel van uitmaakt, is in 2004 geïnventariseerd (De Groene Ruimte bv). De locatie aan de Peeleik is in het rapport als 'cultuurlandschap met ecologische elementen' opgenomen. De ecologische betekenis is gering. Wel komen hier (in een groter gebied) nog de Kievit en Scholckster en een reeks gewone vogelsoorten voor. Beschermde soorten die ook elders voorkomen zijn hier de Mol, de Huisspitsmuis, de Veldmuis, de Bruine kikker; de Gewone pad.' Streefbeeld is volgens de visie een 'cultuurlandschap met ecologische waarden'. De natuurwaarden kunnen door aangepaste inrichting (bosjes, houtwallen, poelen) en beheer worden vergroot. Hierdoor ontstaat een goed leef- en foerageergebied voor o.a. vleermuizen en andere kleine zoogdieren, vogels, insecten en amfibieën.

Aan een nieuwe woning kan met een zeer beperkte inzet efficiënte diervriendelijke voorzieningen worden getroffen (bv speciale dakpannen voor vleermuizen).

3.4. Milieuaspecten

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 Peeleik naast 32 te Helmond. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen binnen het te actualiseren bestemmingsplan:

- milieueffectrapportage;
- 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.

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.

Bedrijven

Bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de bebouwde omgeving. Risicorelevante bedrijven, waaronder bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi, 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 en nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gelegen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

Transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op ruime 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

De Zuid-Willemsvaart bevindt zich op ruime afstand van het plangebied. In het definitieve ontwerp Basisnet Water staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond waterwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In het definitieve ontwerp wordt de Zuid-Willemsvaart aangemerkt als een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand (weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen). Vervoer van gevaarlijke stoffen over water levert geen beperkingen op.

Externe veiligheid ondergrondse gastransportleiding

Op basis van de informatie van de N.V. Nederland Gasunie en de Provinciale Risicokaart kan worden opgemaakt dat er geen ondergrondse hoge druk 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. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

Vliegverkeer

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

Geluidhinder

Algemeen

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

Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï

Het onderhavige terrein valt binnen zones van wegen, niet binnen de zone van een spoorweg of een industrieterrein. Het betreffen de 250 meter brede zones van de Rochadeweg, de Verbindingsweg, Peeleik, de Kloostereindweg en de Donkerstraat/Stipdonkseweg. De Rochadeweg en Verbindingsweg kennen ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 80 km/uur, de overige wegen zijn gelegen binnen een 60 km/uur-zone. Van deze wegen is de Peeleik het meest van belang.

Omdat een woning in de zin van de Wet geluidhinder als een geluidgevoelige bestemming gezien wordt, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï gedaan. Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege van het wegverkeerslawaaï door het verkeer op de Rochadeweg, de Verbindingsweg, Peeleik, de Kloostereindweg en de Donkerstraat/Stipdonkseweg niet wordt overschreden. Daarmee voldoet het plan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Het Bouwbesluit stelt eisen ten aanzien van de vereiste maximale binnenwaarde in de woning. In deze situatie kan worden volstaan met de minimaal volgens het Bouwbesluit vereiste gevelwering van 20 dB.

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 betekende 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 betekende 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.

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.

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele (voornamelijk agrarisch) bedrijven gevestigd. Op geringe afstand van het plangebied ligt een bedrijf voor het houden van vleeskalveren, aan de Peeleik 29. Het bedrijf heeft zijn activiteiten beëindigd. De milieuvergunning is nog wel van kracht. De beschikking tot het intrekken van de milieuvergunning is in voorbereiding.

Voor het loonbedrijf aan de Peeleik 32 is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Door de bouw van een woning op het perceel wordt het bedrijf in z'n bedrijfsvoering beperkt, onder meer omdat de nieuw te bouwen woning de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming zou worden. Het bedrijf heeft met de gemeente afspraken gemaakt over een verhuizing naar BZOB, uiterlijk 1

december 2012. Na 1 december 2012 zal de woning daarom geen probleem meer moeten vormen voor de bedrijfsvoering het bedrijf, noch zal het bedrijf een nadelige invloed hebben op woning.

Op grotere afstand van het plangebied is het BZOB gelegen. Op dit bedrijventerrein is het bedrijf Van Rooi Meat gevestigd, met een vergunde geurcontour. De vergunde contour van 1,1 ge/m³ als 98-percentiel ligt niet over het plangebied.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven.

Bodemkwaliteit

Historische informatie

Voor zover bekend is op de locatie zelf en in de wijdere omgeving in 1987 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd (Brouwhuis 400 e.v., locatiecode bodeminformatiesysteem AA079402239). In dit onderzoek zijn geen relevante verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van de Peeleik 32 (en 31) bevindt zich loon- en containerbedrijf Van Bree. Het bedrijf heeft 2 dieseltanks van 5 m³, 1 dieseltank van 10 m³ en een afgewerkte olietank van 1 m³. Verder is er een wasplaats aanwezig en is er opslag van (milieu) gevaarlijke stoffen. Er worden landbouwmachines gestald, gerepareerd en gewassen. Ter plaatse van de Peeleik 31 is in 1997 een huisbrandolie (HBO-tank) van 3 m³ gesaneerd.

Bodemonderzoek

Bij een bestemmingswijziging of bouwaanvraag dient een bodemonderzoek te worden aangeleverd om te bepalen of de locatie geschikt is voor de nieuwe bestemming, of eventuele verontreinigingen een belemmering vormen voor de nieuwe bestemming en of de nieuwe bestemming een belemmering vormt voor een eventuele sanering van verontreinigingen. Er zal ter plaatse derhalve bodemonderzoek conform de NEN5740 (en eventueel NEN5707 voor asbestverontreinigingen) moeten worden verricht waarbij voor goed onderzoek eerst een vooronderzoek conform de NEN5725 dient te worden verricht. Voor een bouwaanvraag mag een bodemonderzoek maximaal 5 jaar oud zijn.

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:

Tussen de weg Peeleik en onderhavig perceel ligt een bermsloot die wordt onderhouden door de gemeente. Deze sloot moet in stand blijven om de weg en de naastgelegen percelen voldoende te kunnen ont- en afwateren.

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). Plaatselijk kwam in het verleden grondwatertrap V voor.

Van de huidige 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. De initiatiefnemer zal zelf, als onderdeel van de ontwikkeling op zijn perceel, moeten nagaan wat de lokale grondwatersituatie is en daar zonodig maatregelen op nemen.

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 1050 m² groot en is in de huidige situatie onbebouwd.

In het kader van dit plan wordt een woning met bijgebouw mogelijk gemaakt met een totaal verhard oppervlak van 252 m².

Er ligt drukriolering in de Peeleik. Op drukriolering mag geen regenwater worden geloosd, dus het regenwater afkomstig van het verharde oppervlak zal op eigen terrein geborgen moeten worden. Het afvalwatersysteem kan in overleg met de gemeente en voor rekening van de initiatiefnemer worden aangesloten op het drukrioolstelsel.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

De toename van het verhard oppervlak is 252 m². Dit betekent een toename van de waterbergingsbehoefte van 12 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 kan men er van uitgaan dat de ondergrondse infrastructuur aanwezig is.

3.7. 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.

Cultuurhistorie.

Op de bouwlocatie noch in de omgeving ervan zijn gemeentelijke of van rijkswege 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

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

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 iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Aan huis gebonden beroepen zijn onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan.

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. Kennisgeving artikel 1.3.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 28 maart 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 ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk overleg is het voorontwerp bestemmingsplan naar het Waterschap en de Provincie toegestuurd voor advies. De Provincie heeft geen opmerkingen over het plan gemaakt. Het Waterschap heeft aangegeven dat volgens de door hen gehanteerde berekeningsmethode, de bergingsbehoefte 12m² bedraagt. Deze zal worden overgenomen in het plan.

6.3. Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 mei 2012 gepubliceerd en heeft met ingang van 24 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.