

Bestemmingsplan

"Helmond NW – Aarle-Rixtelseweg 78A"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen: Akoestisch onderzoek
Watertoets

Regels

Bijlagen: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1600BP130163-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 24 januari 2014

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 11 april 2014

Ter inzage d.d. : 15 april 2014

Vastgesteld raad d.d. : 2 september 2014

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 16 september 2014

In werking d.d. :

Beroep Abr RvS :

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	5
1.4.	Opzet plantoelichting	6
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.2.	Nieuwe situatie	10
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.	MILIEU	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Milieueffectrapportage	15
4.3.	Externe veiligheid	15
4.4.	Geluidhinder	17
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.7.	Bodemkwaliteit	18
4.8.	Klimaat, energie en duurzaamheid	18
5.	SECTORALE ASPECTEN	19
5.1.	Waterhuishouding	19
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	20
5.3.	Flora en fauna	20
5.4.	Wonen en Duurzaamheid	21
5.5.	Verkeer en parkeren	22
5.6.	Kabels en leidingen	22
6.	HAALBAARHEID	23
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	23
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	23

7.1.	Inleiding	23
7.2.	Juridische methodiek	23
7.3.	Toelichting bestemmingen	23
8.	PROCEDURE	24
8.1.	Voor aankondiging	24
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	24
8.3.	Procedure ontwerpplan	24

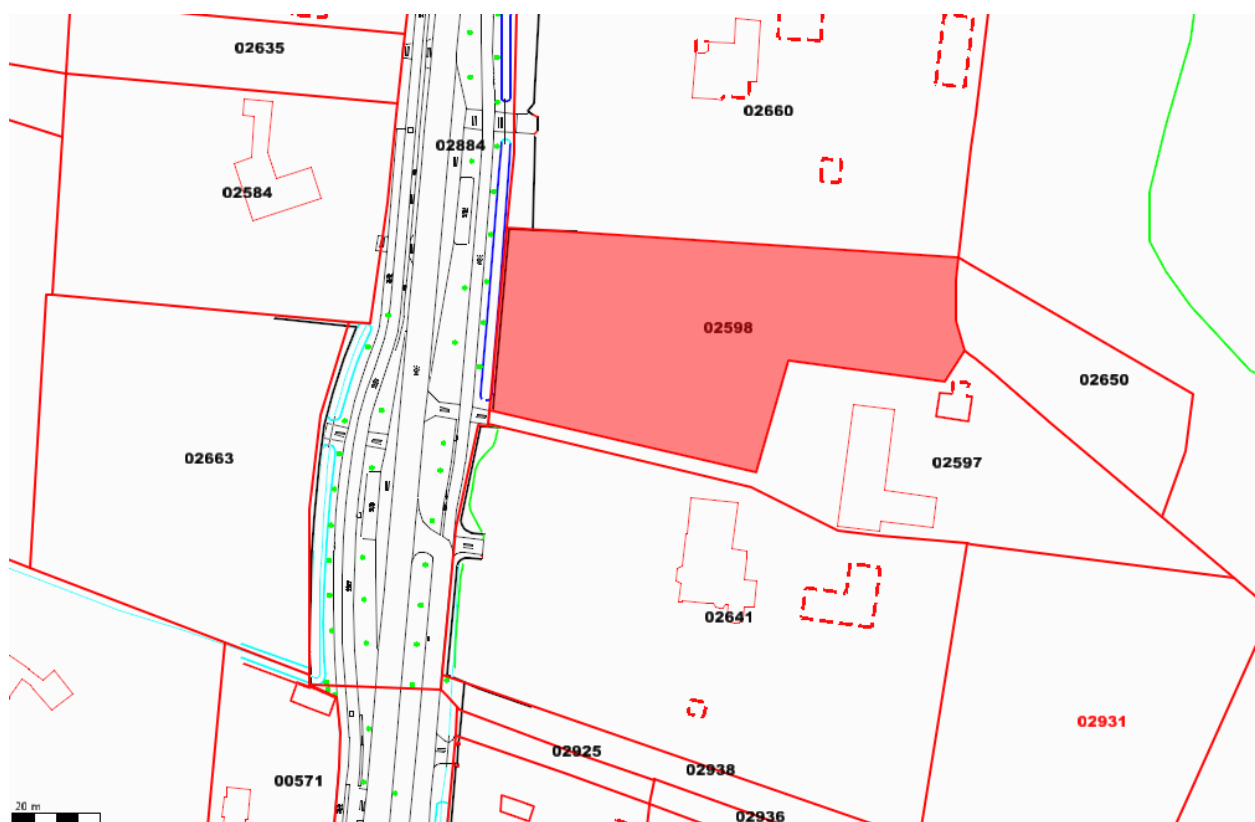
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aan de Aarle-Rixtelseweg, ligt een perceel, kadastraal bekend als sectie L, nr 2598, dat een woonbestemming heeft als zijnde erf bij de bestaande woning op nummer 78. 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 het bebouwingscluster van de Aarle-Rixtelseweg.

1.2. Situering en planherziening

Het plan is gelegen in Helmond Noord-west, aan de Aarle-Rixtelseweg voor nummer 78.

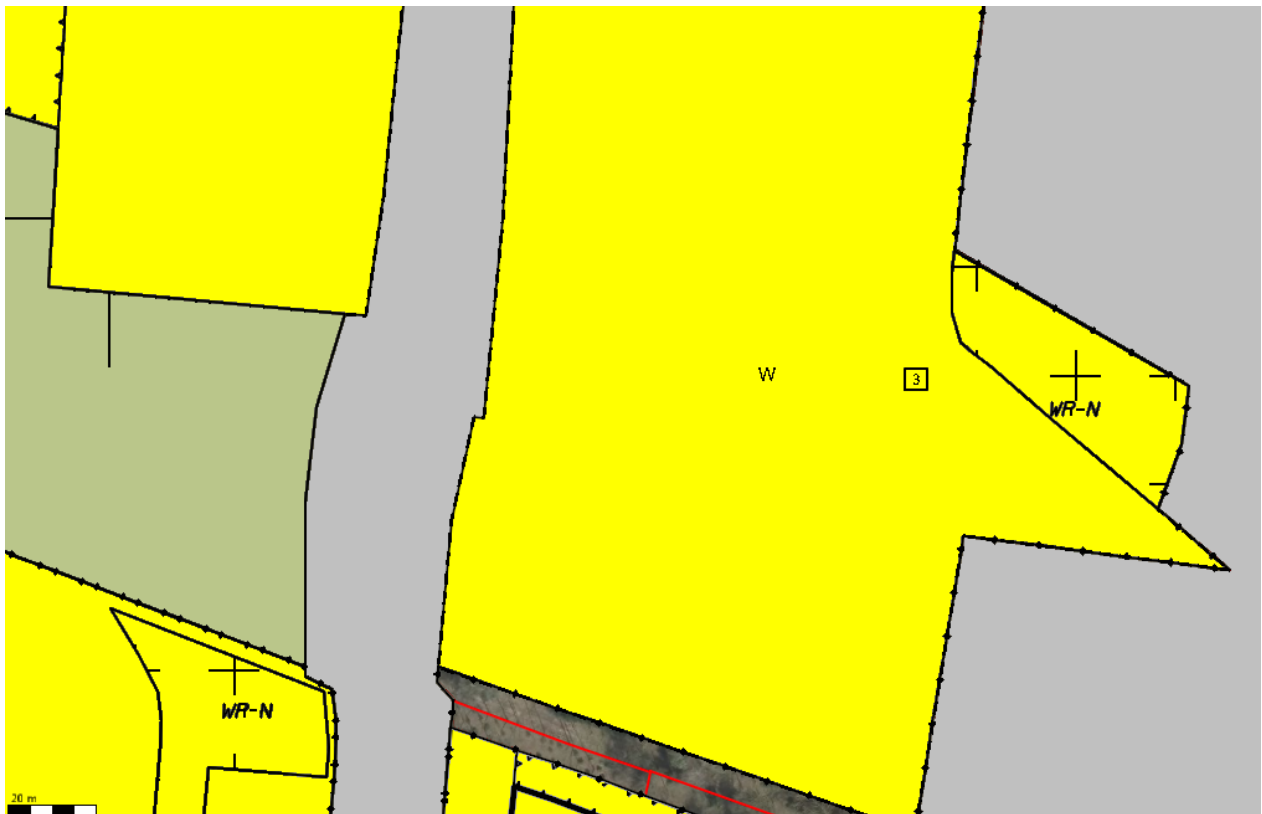




1.3. Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

De gronden waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld zijn in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" gelegen en hebben de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming mogen 3 woningen gebouwd worden. Op dit moment zijn deze woningen reeds gerealiseerd en hebben de huisnummers 76, 78 en 78B.

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 april 2011, in werking vanaf 2 augustus 2011 en onherroepelijk vanaf 31 oktober 2012.

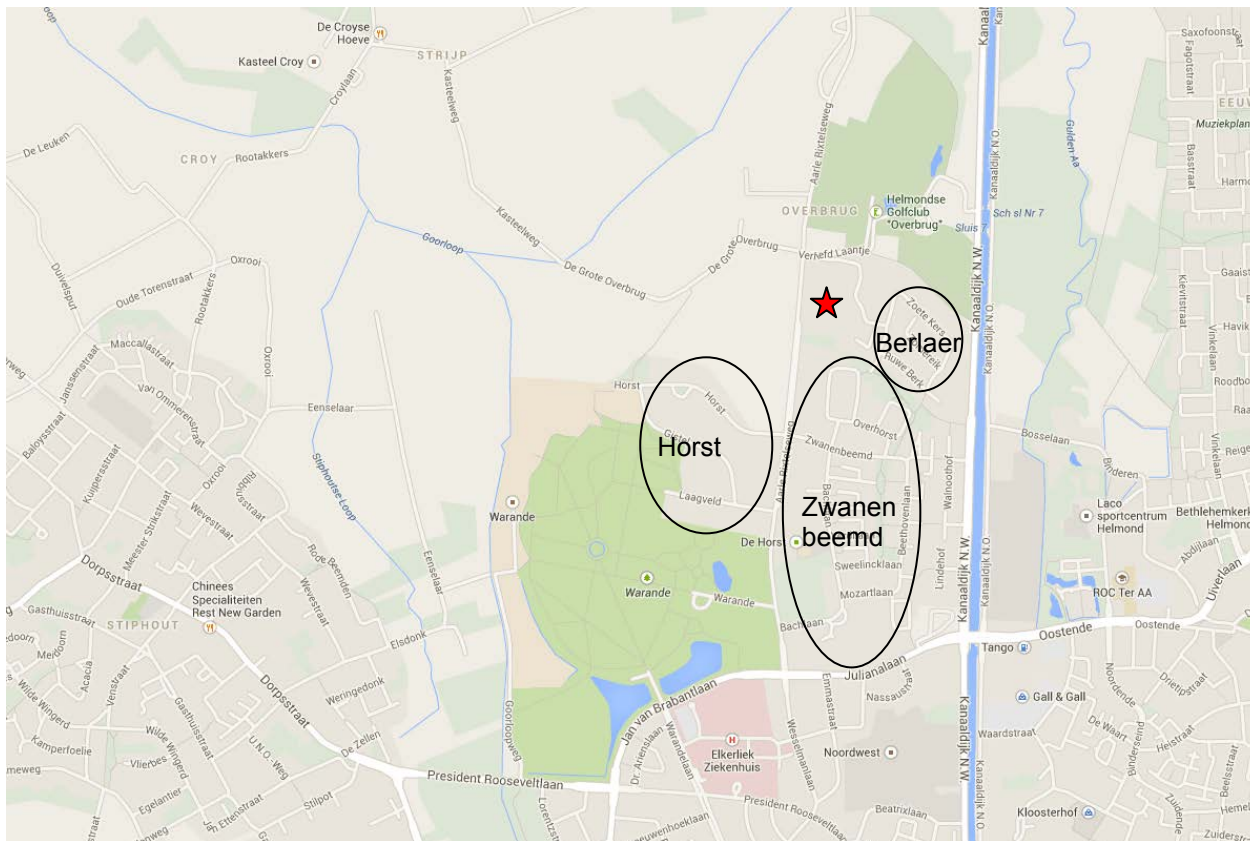


1.4. Opzet plantoelichting

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 nader ingegaan op de ruimtelijke en functionele context. In hoofdstuk 3 wordt het beleid op alle niveaus behandeld. Hoofdstuk 4 behandelt de milieuaspecten en hoofdstuk 5 de overige sectorale aspecten. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 volgt de wijze van bestemmen en wordt uiteengezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Huidige situatie



Het gebied rond de Aarle-Rixtelseweg en omgeving kan worden getypeerd als een zeer ruim opgezette en groene villawijk met een landgoed achtige sfeer. De oostzijde, Zwanenbeemd genaamd, heeft een meer stedelijk karakter. Het westelijk deel, Laagveld en Horst, worden gekenmerkt door zeer grote percelen met grote statige villa's en landhuizen. Dit gebied loopt uit naar het buitengebied van Helmond, waarbij de percelen steeds groter worden en de panden steeds verder uit elkaar staan. Het onderhavige perceel, behorende bij Aarle-Rixtelseweg 78, maakt onderdeel uit van deze overgangszone van het stedelijke gebied naar het buitengebied. Het is gelegen aan de oostzijde van de weg en grenst aan het nog in ontwikkeling zijnde nieuwe woongebied "Berlaer", dat gekenmerkt wordt door ruime kavels en een zeer groen bosachtig karakter.

Door de ligging aan de bestaande villawijk Zwanenbeemd en de in ontwikkeling zijnde villawijk Berlaer, kan dit gebied worden aangemerkt als kernrandzone van Helmond.

Vanaf de Aarle-Rixtelseweg wordt het beeld bepaald door groene erfafscheidingen en hoog opgaande struiken en bomen, die de omgeving haar landgoedachtig karakter geven. De monumentale woonpanden zijn niet of nauwelijks vanaf de weg zichtbaar. Zo ook bij het onderhavige perceel, dat geheel is ingekaderd door volwassen bomen en struiken.



Aarle-Rixtelseweg ter hoogte van nr 78 richting noorden, winterbeeld.



Aarle-Rixtelseweg ter hoogte van nr 78 richting noorden, zomerbeeld.



Aarle-Rixtelseweg ter hoogte van nr 78 richting zuiden, winterbeeld.



Aarle-Rixtelseweg ter hoogte van nr 78 richting zuiden, zomerbeeld.

2.2. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het perceel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft gesplitst. Het betreft het deel dat nu aan de voorzijde van de bestaande woning is gelegen en is ingericht als grasveld en tuin bij de bestaande woning op nr 78. Dit perceeldeel zal een zelfstandige bouwkvael worden waarop een nieuwe woning, passend in de sfeer van de Aarle-Rixtelseweg, kan worden gebouwd. De nieuwe woning is gesitueerd tussen de woningen op de nrs 76, 78 en 78B, waarmee een verdichting tot stand wordt gebracht van de bestaande bebouwingsstructuur in deze kernrandzone.

Het perceel zal een bouwblok krijgen dat aan alle zijden 10 meter uit de perceelgrens ligt. Binnen dit bouwblok mag een woning gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 400m² en een maximale goothoogte van 6,5 meter. Tevens mogen er nog aanbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximale oppervlakte van 100m², een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Het onderhavige perceeldeel ligt ingekaderd in een ruime groene setting, bestaande uit monumentale bomen, boomrijen, struiken en hoog opgaande beplanting. Deze beplanting is gesitueerd op of in de nabijheid van de perceelgrens. Het bouwblok is overal op minimaal 10 meter afstand gelegen van deze perceelgrens. Aan de zijde van de Aarle-Rixtelseweg en de oprijlaan naar nr 78, zal het perceel bestemd worden als onbebouwd erf. Hierdoor kan de bestaande groenkwaliteit behouden blijven en de landschappelijk inpassing van de nieuwe woning worden gewaarborgd.



-  Nieuw te bouwen woning Aarle-Rixtelseweg 78A
-  Nog te realiseren woningen Berlaer



Aarle-Rixtelseweg 78, groene kader

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

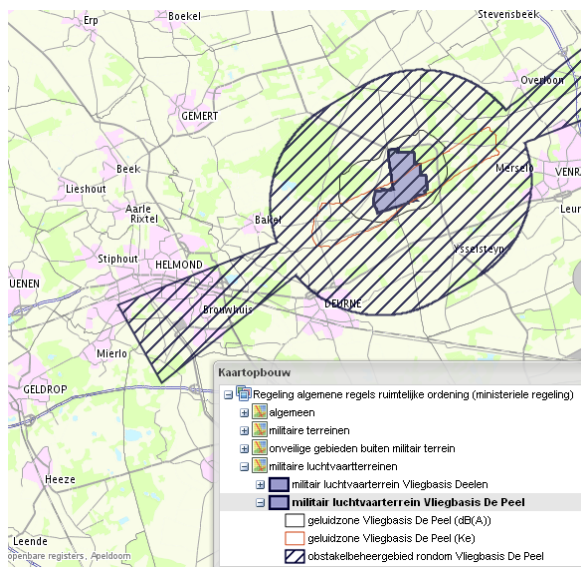
3.1. Rijksbeleid

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

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

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

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente). De maximaal toelaatbare hoogte loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout, e.e.a. op basis van onderstaande kaart.



Het plangebied ligt niet binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

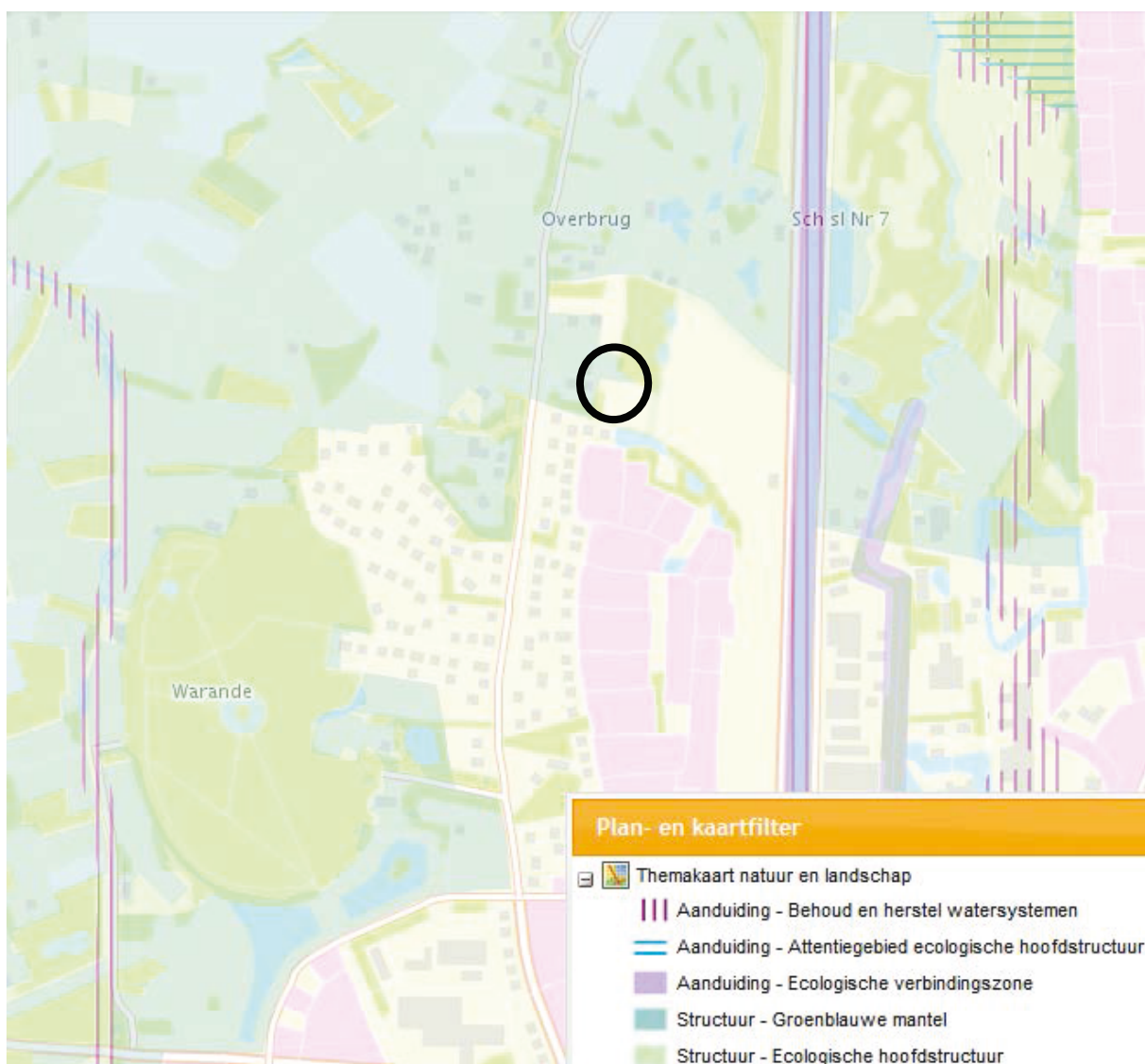
3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening ruimte 2014.

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 hoog stedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

In de Verordening ruimte 2014 zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied kent daarin de volgende aanduiding:
- "Groenblauwe Mantel"



Groenblauwe Mantel

De Groenblauwe Mantel bestaat uit gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water;

Binnen bebouwingsconcentraties (linten, clusters en kernrandzones) in de Groenblauwe Mantel is het mogelijk om onder voorwaarden tot de realisatie van één of meerdere woningen te komen op basis van de regeling ruimte-voor-ruimte. De locatie maakt onderdeel uit van de redelijk verdichte kernrandzone rondom Helmond Noordwest/Warande. De realisatie van één woning kan beschouwd worden als een kleinschalige inbreiding binnen deze kernrandzone. Het is daarmee geenszins een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, anders dan het achter dit perceel gelegen nieuwe woongebied De Groene Loper. Middels het oprichten van een woning in een ruime groene bestaande setting wordt tot een goede landschappelijke inpassing gekomen, die recht doet aan de bestaande omgevingswaarden.

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

3.3. Gemeentelijk beleid

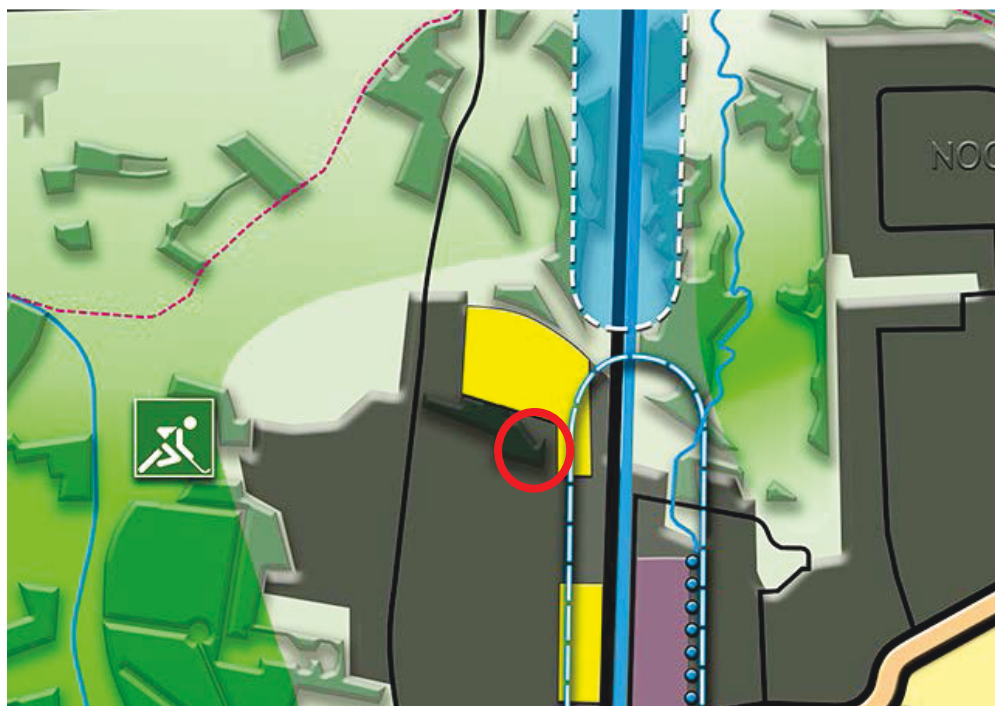
Structuurvisie Helmond 2030

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

Op de visiekaart van de Structuurvisie Helmond 2030 ligt de locatie binnen het stedelijk gebied. De locatie wordt daarbij aan de oostzijde begrensd door het in ontwikkeling zijnde woon-/transformatiegebied De Groene Loper. Een bescheiden verdichting in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning past binnen het beleid, waarin het planologisch verantwoord verdichten van bestaand stedelijk gebied prevaleert boven nieuwe stedelijke uitleg(-locaties).

Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor de Warande, als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met locatie Aarle-Rixtelseweg 78a aangeduid



4. MILIEU

4.1. Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden 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 door latere generaties optimaal kan worden benut”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Aarle-Rixelseweg 78A. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde:

- milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- klimaat, energie en duurzaamheid.

4.2. 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. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. 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.

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2014 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Dit besluit geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Bevt zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange

termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

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

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

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 onder andere risicovolle bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vast legt. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in en direct nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd zijn die van invloed kunnen zijn op het plan.

Transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In Helmond zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg vastgesteld. In principe is het mogelijk om gevaarlijke stoffen door heel Helmond te transporteren. In de praktijk blijkt dit iets genuanceerder te liggen. 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 definitief ontwerp 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 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.

Ondergrondse buisleidingen

Op basis van de informatie van onder andere de N.V. Nederlandse Gasunie en de provinciale Risicokaart blijkt dat er geen hogedruk aardgastransportleidingen, buisleidingen met aardolieproducten en overige leidingen met gevaarlijke stoffen 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 onder andere de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van de planlocatie liggen die van invloed zijn op het plan.

Vliegverkeer

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

Conclusie

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

4.4. Geluidhinder

Het plangebied valt binnen zones van wegen. Het plangebied valt niet binnen zones van de spoorweg of een industrieterrein. Omdat in dit plan een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, schrijft de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai voor. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Aarle-Rixtelseweg en de Grote Overbrug. Voor de overige wegen om het plangebied geldt een 30 km/uur-limiet, waardoor deze wegen op basis van de Wet geluidhinder geen zone hebben.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van de Aarle-Rixtelseweg is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in het plangebied, met een geluidbelasting van 55 dB ter plaatse van het bouwvlak, wordt overschreden met maximaal 7 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal ter plaatse van het bouwvlak een hogere waarde van 55 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de Aarle-Rixtelseweg op basis van de Wet geluidhinder worden vastgesteld.

De geluidbelasting ten gevolge van de Grote Overbrug blijft met een waarde van 23 dB ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het kader van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, dient nagegaan te worden wat de cumulatieve geluidbelasting is van alle wegen. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient namelijk aandacht te worden besteedt aan de vereiste geluidwering van de gevels van de woning. Het Bouwbesluit geeft ter zake regels.

4.5. Luchtkwaliteit

Nieuwbouw

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM). Het project valt binnen één van de in de Regeling niet in betekenende mate (Regeling NIBM) aangewezen categorieën, waardoor het project in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

Conclusie

De nieuwbouw woning aan de Aarle Rixtelseweg 78A kan, voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, gerealiseerd worden.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die van invloed zijn op dit plan. Enkel kantoren aan huis, die rechtstreeks zijn toegestaan binnen de woonbestemming zijn mogelijk.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

4.7. Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het bestemmingsplan is geen bodemonderzoek verricht. Op basis van:

- de resultaten van bodemonderzoek in de directe omgeving
 - de bodemkwaliteitskaart voor dit gebied als kwaliteit schone grond (AW2000) aangeeft
- wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Voordat nieuwbouw kan plaatsvinden moet nog bodemonderzoek worden verricht.

4.8. Klimaat, energie en duurzaamheid

Voor wat betreft klimaat, energie en duurzaamheid zijn geen belemmeringen of aanvullingen voor de bestemming wonen met tuin.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. 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 de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de west zijde van het perceel aan de Aarle-Rixtelseweg tussen het fietspad en het perceel is een zaksloot aanwezig.

Grondwater:

De woning zal functioneel deel uitmaken van de Aarle-Rixtelseweg.

Er staat een peil buis ter hoogte van perceel Aarle-Rixtelseweg 111. Deze peil buis laat diepe grondwaterstanden zien tussen de 1 en 2 meter onder maaiveld. Daarmee wordt de gewenste ontwateringsdiepte ruimschoots gehaald. Deze peil buis staat niet in de nabijheid en staat op een hoger gelegen gebied en is niet geheel representatief voor de bouwlocatie.

Er staat ook een peil buis aan het verliefd Laantje nabij de golfbaan. Deze peil buis laat minder diepe grondwaterstanden zien tussen de 0.75 en 1,50 meter onder maaiveld. Daarmee wordt de gewenste ontwateringsdiepte gehaald. Deze peil buis staat niet in de nabijheid en is een lager en natter gebied gelegen in de buurt van sloten en is ook niet geheel representatief voor de bouwlocatie.

Het nieuwe bouw peil zal in de buurt moeten liggen van het bouw peil van de bestaande woningen aan de Aarle-Rixtelseweg.

Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast.

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

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

Toepassing waterbeleid op plangebied:

Riolering bestaande situatie

Aan de oostzijde van de Aarle-Rixtelseweg ligt een drukrioolstelsel. Huishoudelijk afvalwater wordt via dit stelsel afgevoerd naar de zuivering in Aarle-Rixtel. Op het perceel ligt een rioolleiding en staat een drukrioolgemaal, waar de bestaande woningen Aarle-Rixtelseweg nrs. 76 en 78 op zijn aangesloten. Deze leiding en het gemaal moeten in stand blijven. Op basis van de afgesloten anterieure overeenkomst zal voor deze leiding en dit gemaal een zakelijk recht worden gevestigd.

Afhankelijk van de locatie van de nieuw te bouwen woning, kan het afvalwater mogelijk eveneens via dit gemaal afgevoerd worden. Dit is nader te bepalen in overleg met de gemeente.

Waterberging

Het plangebied is ca. 2.000 m². Op basis van het ruimtelijk plan kan er ca. 500 m² bebouwd worden. Tevens zal ook een gedeelte van de tuin verhard worden ten behoeve van terrassen en oprit.

Op het aanwezige drukrioolstelsel in de Aarle-Rixtelseweg mag geen regenwater worden geloosd in verband met de goede werking van dit systeem. De initiatiefnemer moet het regenwater van verharde oppervlakken op het eigen perceel bergen.

Dientengevolge zal er geen waterbergingsbehoefte opgenomen worden in de waterboekhouding.

Bouwmaterialen:

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

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Noch op het perceel, noch op de direct aangrenzende percelen zijn gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten gelegen.

Op ruimere afstand tot het perceel bevindt zich wel cultuurhistorische waardevolle bebouwing zoals het gemeentelijk monument Aarle-Rixtelseweg 77-77A-77B en de rijksmonumenten Aarle-Rixtelseweg 63 en 65-67.

Het bouwinitiatief doet aan deze kwaliteiten geen afbreuk.

Archeologie

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

De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat met de “Archeologische Waardenkaart Helmond” het provinciale belang niet in het geding komt.

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

Het perceel Helmond sectie L, nr. 2598 behoort in zijn geheel tot een gebied met middelhoge archeologische verwachting.

Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen van meer dan 2.500 m² én dieper dan 50 cm. archeologisch onderzoek volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen hieraan vooraf dienst te gaan.

Dit laatste is in onderhavige situatie niet aan de orde bij een voor de woning toegestaan bebouwingsoppervlak van 400 m².

5.3. Flora en fauna

Ligging van het Projectgebied t.o.v EHS

Het projectgebied is geen onderdeel van de EHS. Het perceel is gelegen in de nabijheid van het agrarische landschap met natuurwaarden en heeft een tuinachtige inrichting met enkele struik- en boomvormers.

Groenvoorzieningen

De westzijde van het perceel wordt begrenst, door een grasberm met een niet watervoerende greppel. In deze grasberm is gelegen een beeldbepalende, dubbele rij van monumentale Zomereiken, welke een beschermde status genieten en zijn opgenomen onder kenmerk: ‘1W’ van de Bomencatalogus Gemeente Helmond. De bomen zijn als solitair en laan beschermd.

Bij het aanleggen van een inritsituatie, infra of bouwblok dienen de bomen gespaard te blijven.

Flora&Fauna

Voor het onderhavige particulier perceel zijn momenteel geen gegevens over de natuurwaarden beschikbaar. Door de huidige terreininrichting en de ligging van het perceel t.o.v. het aangrenzende open landschap, maakt het aannemelijk dat er beschermde soortgroepen gebruik maken van het perceel als leef-, schuil- of foerageergebied. Het is daarom noodzakelijk om de natuurwaarden op het perceel te laten onderzoeken, voor dat er nieuwe bouwactiviteiten worden uitgevoerd. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer.

Wanneer bevestigd wordt dat er beschermde diersoorten voorkomen moet een ontheffing op basis van de flora- en faunawet worden aangevraagd. Na inventarisatie kan gezocht worden naar bescherming en compenserende maatregelen. Daarmee kan de aantasting van het leefgebied ten gevolge van bouw en/of sloop worden gecompenseerd

5.4. Wonen en Duurzaamheid

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

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

- **Energiebesparing**
Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- **Duurzame energie:**
De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.
- **Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen**
De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een bouwvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Bij realisatie dienen in het kader van de toepassing van GPR gebouw hierover nadere afspraken te worden gemaakt.

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. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat men een 7 behaalt wanneer men 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.

Tevens zal vanaf 2013 het energielabel (EU) voor nieuwbouw verplicht zijn. Een en ander houdt in dat de woningen na oplevering op energetische kwaliteiten zullen worden gecontroleerd. Hierover zullen voorafgaand aan het project afspraken inzake controle, informatie en bewijslast worden gemaakt.

GPR-gebouw (ter vervanging van duurzaam bouwen, bezoek- en aanpasbaar bouwen etc.)

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 7 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.

5.5. Verkeer en parkeren

Het onderhavige perceel ontsluit op de Aarle Rixtelseweg.

Voor het langzaam verkeer zijn langs de Aarle Rixtelseweg fietspaden aanwezig.

Het plangebied wordt ontsloten door het reguliere openbaar vervoer. In de Gemeente Helmond is het verder voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van de Taxibus. Dit is een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen van deur tot deur kunnen reizen.

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet binnen dit bestemmingsplan worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in de “beleidsregel parkeernormen Helmond 2007”. Op eigen terrein moeten minimaal 2 parkeerplaatsen worden aangelegd.

5.6. Kabels en leidingen

Voor deze locatie kan er vanuit gegaan worden dat er ondergrondse infrastructuur aanwezig is in het openbare profiel aan de Aarle-Rixtelseweg.

6. HAALBAARHEID

6.1. 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.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk.

7.2. Juridische methodiek

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

7.3. Toelichting bestemmingen

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

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

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

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

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

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).

- *Algemene afwijkingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

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

De in dit plan voorkomende bestemming wordt hieronder kort toegelicht:

- *Wonen*: hierin zijn de regels voor de bestemming “Wonen” opgenomen bestaande uit de bestemmingsomschrijving, bouwregels, het parkeren, gebruiksregels en regels om af te wijken van het gebruik. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van 1 woning mogelijk. De bouw mogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling van het bestemmingsplan ‘Helmond Noord-West’. Aan huis gebonden beroepen zijn onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Aan huis gebonden bedrijven zijn via een afwijkingsprocedure onder voorwaarden toegestaan.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 24 januari 2014 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening. 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

8.2. Resultaten wettelijk overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro naar het Waterschap en de Provincie Noord-Brabant toegestuurd voor advies. Onderstaand de opmerkingen van deze instanties en de reactie van de gemeente hierop.

Waterschap aa en Maas

Op 20-1-2014 is dit plan voor de digitale watertoets aangeboden aan het Waterschap Aa en Maas. Uit deze digitale toets blijkt dat zij instemmen met dit plan. De betreffende documenten zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Provincie Noord-Brabant

- Er moeten bewijsstukken worden overlegd dat een bouwtitel is gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
- Er moeten bewijsstukken worden overlegd waarmee de aanvaardbaarheid van de woning wordt onderbouwd

Reactie gemeente:

De stukken betreffende het verwerven van de bouwtitel zijn als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

In hoofdstuk 2 van de toelichting is een nadere motivering opgenomen op basis waarvan aannemelijk wordt gemaakt dat de nieuwe woning is gelegen in een reeds bestaande kernrandzone.

8.3. Procedure ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 11 april 2014 gepubliceerd en heeft met ingang van 15 april 2014 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 binnen die termijn een schriftelijke zienswijze ingediend die in de nota van zienswijzen is samengevat en becommentarieerd. Deze nota

maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 2 september 2014 tot vaststelling van dit bestemmingsplan.