

Bestemmingsplan

"Stiphout – Gerwenseweg 43"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

1. Rapport Natuurwaarden Stiphout-zuid, Staro, september 2010;
2. Effectenanalyse en Natuurcompensatieplan Stiphout-zuid, Staro, februari 2011;
3. Verkennend bodemonderzoek C.A.V.-weg 1 en Gerwenseweg 43, 10 juli 2014;
4. Besluit GS Wijziging Verordening ruimte 2014 (19 april 2016);

Regels

Bijlagen:

1. Tabel omgevingsvergunning aanlegactiviteit
2. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1700BP140019-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 5 december 2014

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 3 februari 2016

Ter inzage d.d. : 4 februari 2016

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 28 juni 2016

Gepubliceerd d.d. : 6 juli 2016

Ter inzage d.d. : 7 juli 2016

In werking d.d. :

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2.	Situering en begrenzing plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4.	Opzet plantoelichting	4
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Nieuwe situatie	6
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.	MILIEUASPECTEN	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Milieueffectrapportage	14
4.3.	Externe veiligheid	14
4.4.	Geluidhinder	17
4.5.	Luchtkwaliteit en geur	17
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	17
4.7.	Bodemkwaliteit	18
5.	SECTORALE ASPECTEN	19
5.1.	Verkeer	19
5.2.	Groenvoorzieningen en Natuur	19
5.3.	Waterhuishouding	25
5.4.	Kabels en leidingen	27
5.5.	Archeologie en cultuurhistorie	27
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	29
7.1.	Inleiding	29
7.2.	Juridische methodiek	29
7.3.	Toelichting op de bestemmingen	29
8.	PROCEDURE	32
8.1.	Vooraankondiging	32
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	32
8.3.	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	34

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aan de Gerwenseweg 43 is de groothandel Wouters Bouwmaterialen BV (verder: initiatiefnemer) gevestigd. Door de aanleg van de 2^e ontsluiting Stiphout, de Stiphoutse Dreef, dient de ontsluiting van het perceel aan de achterzijde plaats te vinden. Het bedrijf heeft tevens behoefte aan uitbreiding van de showroom en het magazijn. Het bedrijf komt direct aan de aansluiting van deze weg te liggen. Dat biedt kansen om de ontsluiting van het perceel te optimaliseren en het bedrijf beter te presenteren aan deze entree van Stiphout. Aangezien de gewenste uitbreiding niet past in het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan nodig om hiervoor de planologische basis te bieden.

1.2. Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de wijk Stiphout, ten zuiden van de Gerwenseweg, op nummer 43. Aan de westkant van het plangebied sluit het plan aan op de nieuwe ontsluitingsweg Stiphoutse Dreef, tussen de Gerwenseweg en de Schootense Dreef.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding ligging plangebied

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het huidige bedrijfsperceel geldt het bestemmingsplan 'Stiphout', vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond d.d. 3 november 2009, waarin het perceel de bestemming 'Bedrijf' heeft gekregen. Voor de gronden waarop de beoogde uitbreiding van het bedrijf aan de westzijde is voorzien, geldt het bestemmingsplan "Stiphout - 2^e ontsluiting", als vastgesteld door de raad op 11 maart 2014, waarin de betreffende gronden de bestemming 'Groen' hebben gekregen. Een smalle strook grond aan de zuidzijde van het huidige perceel dat in gebruik wordt genomen ten behoeve van een nieuwe ontsluiting van het perceel is gelegen binnen het plangebied van het op 26 april 2011

vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Helmond” en heeft de bestemming ‘Natuur’. Tot slot geldt voor een klein deel van het plangebied nog het op 31 maart 1998 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied 1997”, waarvoor de bestemming ‘Bedrijf’ is opgenomen.

1.4. Opzet plantoelichting

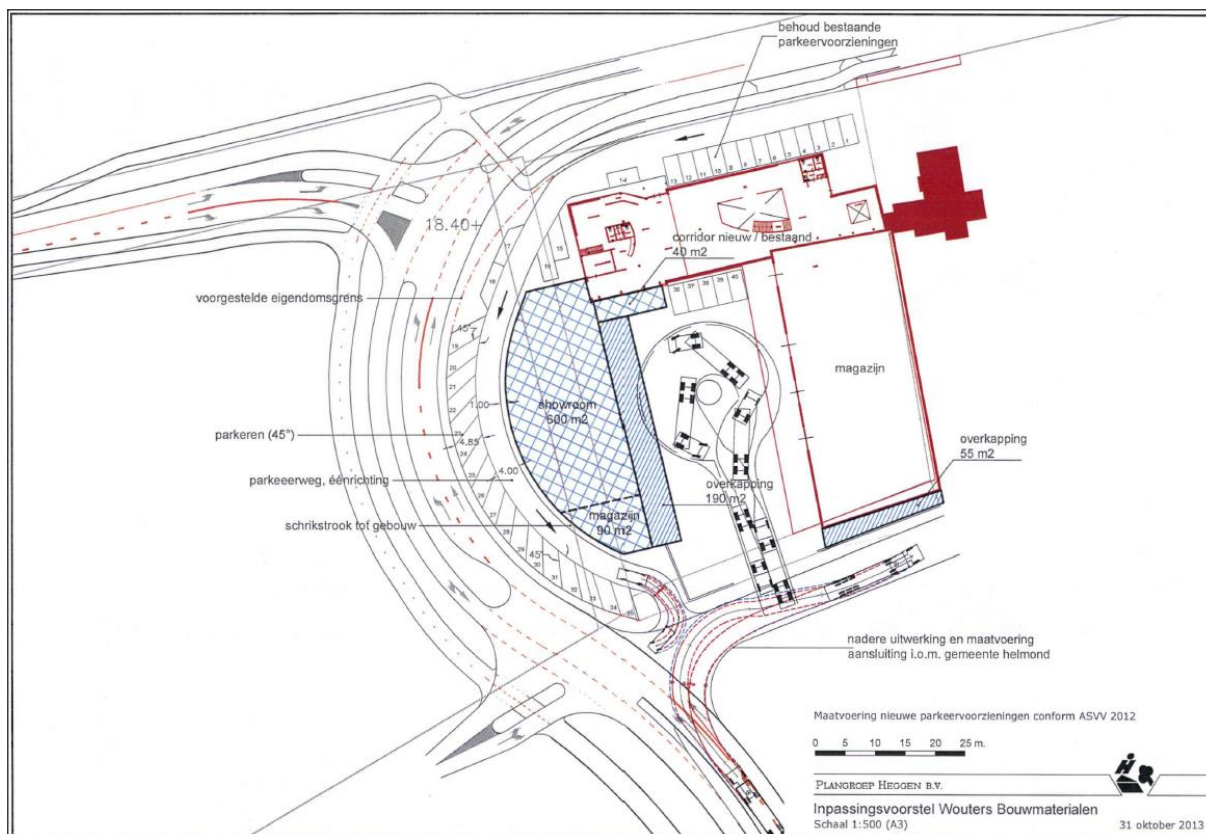
Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een ruimtelijke beschrijving gegeven, waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied en omgeving. Hoofdstuk 3 gaat in op het planologisch beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan bod, waarbij onder meer wordt ingegaan op milieuzonering, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Hoofdstuk 5 gaat in op overige relevante sectorale aspecten. Hoofdstuk 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en de juridische opzet van het plan. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject.

2.1. Bestaande situatie



Op de hiervoor afgebeelde luchtfoto is de situatie van het bedrijf van initiatiefnemer te zien. De 2^e Ontsluiting, de Stiphoutse Dreef, is inmiddels gerealiseerd. Daarvoor is bos ter plaatse van het wegtracé gerooid (zie figuur paragraaf 2.2). Het bedrijf is georiënteerd op de Gerwenseweg en ontsloten vanaf de Gerwenseweg en de C.A.V.-weg. Laden en lossen en opslag vindt plaats achter het gebouw en is niet zichtbaar vanaf de Gerwenseweg. Direct ten oosten van het plangebied ligt een burgerwoning en ook aan de overzijde van de Gerwenseweg zijn woningen gelegen. Ten westen van het perceel wordt de Stiphoutse Dreef geprojecteerd, ten zuiden van het bedrijf is een bosperceel aanwezig.

2.2. Nieuwe situatie



Gewenste nieuwe situatie.

Aangezien de Dorpsstraat momenteel als hoofdontsluitingsweg van Stiphout een relatief zware belasting kent, wordt voorzien in een nieuwe, tweede hoofdontsluitingsweg voor Stiphout, die wordt aangelegd tussen de Schootense Dreef en Gerwenseweg. Aangezien de nieuwe ontsluiting direct ten westen van het perceel van initiatiefnemer aanhaakt op de Gerwenseweg en het bedrijf daarmee in feite aan die nieuwe ontsluiting komt te liggen en er behoefte bestaat aan uitbreidingsruimte, is door de initiatiefnemer bekeken of het bedrijf kan worden uitgebreid.

Uitgangspunt van dit plan is het behoud van de bestaande vestiging. De nieuwe omstandigheden (nieuwe ontsluitingsweg, inrit, zichtlocatie) bieden juist een kans om ter plaatse te investeren in een passende uitbreiding van het bedrijf. Ook om bedrijfseconomische redenen is behoud op deze locatie wenselijk. Gezien de ontstaansgeschiedenis van het bedrijf en vanuit bedrijfseconomische overwegingen, is een bedrijfsverplaatsing hier niet aan de orde.

Op verzoek van de initiatiefnemer heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden, waarbij de huidige en de gewenste bedrijfsvoering is toegelicht. Op 12 juli 2013 is schriftelijk de nieuwe bedrijfsformule toegestuurd met de vraag of de gemeente Helmond bereid is hieraan medewerking te verlenen, op basis waarvan principemedewerking is toegezegd.

Initiatiefnemer stelt zich op het standpunt dat het een bestaand bedrijf betreft dat zich hoofdzakelijk richt op de verkoop van grove bouwmaterialen aan (kleine) aannemers en andere verwerkende bedrijven (groothandel), maar waarbij tevens beperkte verkoop aan particulieren plaatsvindt (detailhandel). De huidige situatie zal in onderhavig bestemmingsplan positief worden bestemd. Daarnaast wenst de initiatiefnemer uit te breiden vanwege enerzijds de komst van de nieuwe ontsluitingsweg Stiphoutse Dreef en anderzijds voor verruiming van de opslag van bouwmaterialen.

Op 22 maart 1983 is bouwvergunning verleend voor een groothandel in bouwmaterialen, showroom en kantoor. Met de nieuwe bedrijfsformule wil de initiatiefnemer het bedrijf onder de naam Bouwpartner Groep verder moderniseren en inspelen op de huidige marktomstandigheden.

Ook in de nieuwe situatie richt het bedrijf zich primair op de (kleine) aannemer en overige verwerkende bedrijven zoals bedrijven die werkzaam zijn in bedrijfstak bouwnijverheid, zoals stratenmakers, sloopbedrijven, grondverzetbedrijven, installateurs, schilders, stukadoors en timmerbedrijven.

Het assortiment bestaat hoofdzakelijk uit een ruwbouwassortiment bestaande uit o.a. stenen, blokken, dakpannen, isolatiematerialen en mortels, hout en plaatmaterialen zoals balken, latten, deuren, kozijnen, panelen, osb (houtvezelplaat), nat hout en andere plaatmaterialen en een afbouwassortiment bestaande uit o.a. stucwerk, verf, vloeren, wand- en plafondbekleding, haarden, sanitair, keramiek en projectkeukens. Deze goederen worden hoofdzakelijk als bulkproducten verkocht af magazijn, dan wel afgeleverd direct op de werf / bouwlocatie. Daarnaast wordt een beperkt assortiment aan artikelen gevoerd die samenhangen met voornoemde producten zoals bevestigingsmaterialen, kleine verbruiksartikelen en overige dagelijkse benodigheden voor de vakman. Er wordt geen (nagenoeg) volledig assortiment geboden. Ook de verkoop aan particulieren geschiedt hoofdzakelijk op bestelling en wordt nadien afgeleverd. Gezien het voorgaande zijn de activiteiten van Wouters niet vergelijkbaar met die van een traditionele bouwmarkt.

Ruimtelijk gezien is het bedrijf altijd georiënteerd en ontsloten geweest op de Gerwenseweg en ontstaat een nieuwe situatie met de komst van de Stiphoutse Dreef. Dit wordt een belangrijke ontsluiting voor Stiphout en daar waar het bedrijf nu met een achterzijde is gepresenteerd met opslag naar de tweede ontsluiting, ontstaat middels deze uitbreiding een nieuwe representatieve voorkant richting deze tweede ontsluiting.

Voor wat betreft maat en schaal is aansluiting gezocht bij de omgeving. Hetzelfde geldt voor de hoogte van de bebouwing. Uiteraard zal ten tijde van de vergunningsfase een welstandstoets op de kwaliteit van de architectonische uitwerking van deze hoek plaatsvinden, want het is wel noodzakelijk voor een zichtlocatie als deze, gezien vanaf de tweede ontsluiting, en als hoofdtoegang naar Stiphout dat de nieuwe bebouwing een representatieve uitstraling krijgt en dus ook niet wordt uitgewerkt als een gesloten opslaghal, maar een meer showroom- / open karakter krijgt.

Aan parkeren op eigen terrein is aandacht besteed en deze is ontsloten vanaf de bestaande aansluiting aan de Gerwenseweg, de uitgang sluit aan op de Stiphoutse Dreef. Deze aansluiting functioneert ook als toegang voor het terrein voor vrachtauto's ten behoeve van het laden en lossen (zie ook figuur "Gewenste nieuwe situatie"). De parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen op eigen terrein.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

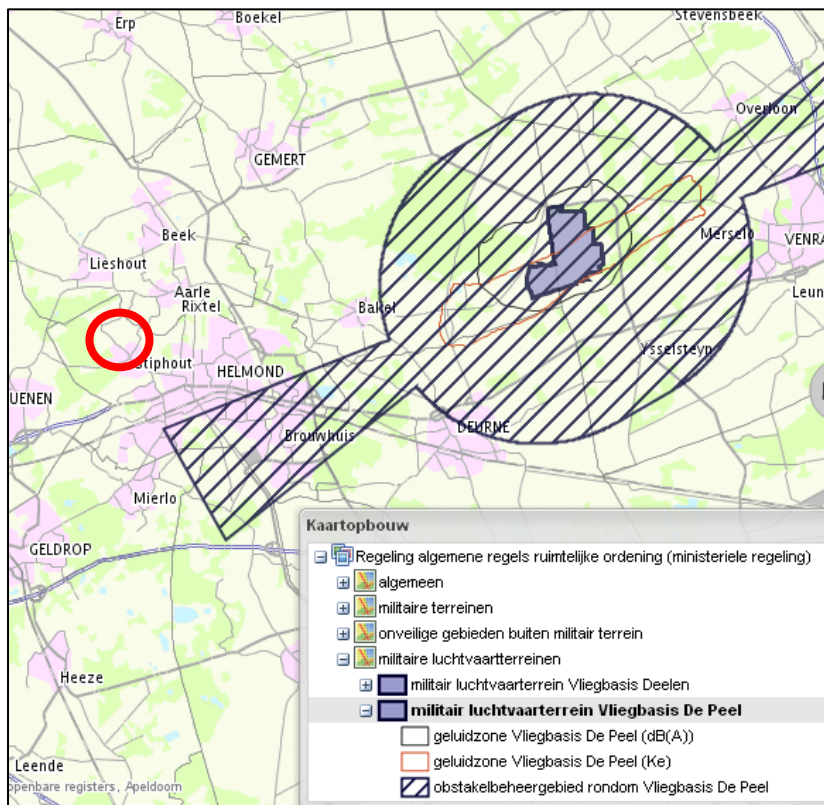
3.1. Rijksbeleid

3.1.1 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. 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 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) uit 2012 en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uit 2014 in werking getreden. 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);
- radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente). De maximaal toelaatbare hoogte loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout, e.e.a. op basis van onderstaande kaart.



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel worden de toelaatbare hoogtes in dit bestemmingsplan niet overschreden. Het bestemmingsplan voldoet aan het Rijksbeleid.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgesomd welke onderwerpen aan de orde dienen te komen in een toelichting op een bestemmingsplan. Deze onderwerpen komen in de navolgende hoofdstukken aan bod. Per 1 oktober 2012 is aan dit artikel een lid toegevoegd, waarin is bepaald dat wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting daarop:

1. Er moet worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld onder 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorgaande afweging wordt aangeduid als de ladder voor duurzame verstedelijking. Alvorens wordt toegekomen aan toetsing aan de drie hiervoor genoemde 'tredes' van de ladder, moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daaronder moet ingevolge artikel 1.1.1 Bro worden verstaan 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Voornoemde begripsomschrijving laat de nodige ruimte voor interpretatie, die niet kan worden ingevuld door een toelichting uit de parlementaire geschiedenis rond invoering van de ladder, maar is en wordt ingevuld door de rechtspraak. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van een bedrijfsbestemming met circa 1.200 m², op welke gronden beperkt bouwmogelijkheden worden geboden (770m²). Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling – uitbreiding bestaande groothandel met beperkte mogelijkheden voor (ondergeschikte) detailhandel – is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde. In algemene zin wordt opgemerkt dat sprake is van een bestaand bedrijf in het stedelijk gebied van Helmond, dat voorziet in haar eigen uitbreidingsbehoefte, waarin, in samenhang met de op korte afstand van de nieuw te realiseren ontsluitingsweg van Stiphout, ter plaatse goed in kan worden voorzien. Er wordt voldaan aan het doel en de strekking van de ladder, te weten duurzaam en zuinig ruimtegebruik.

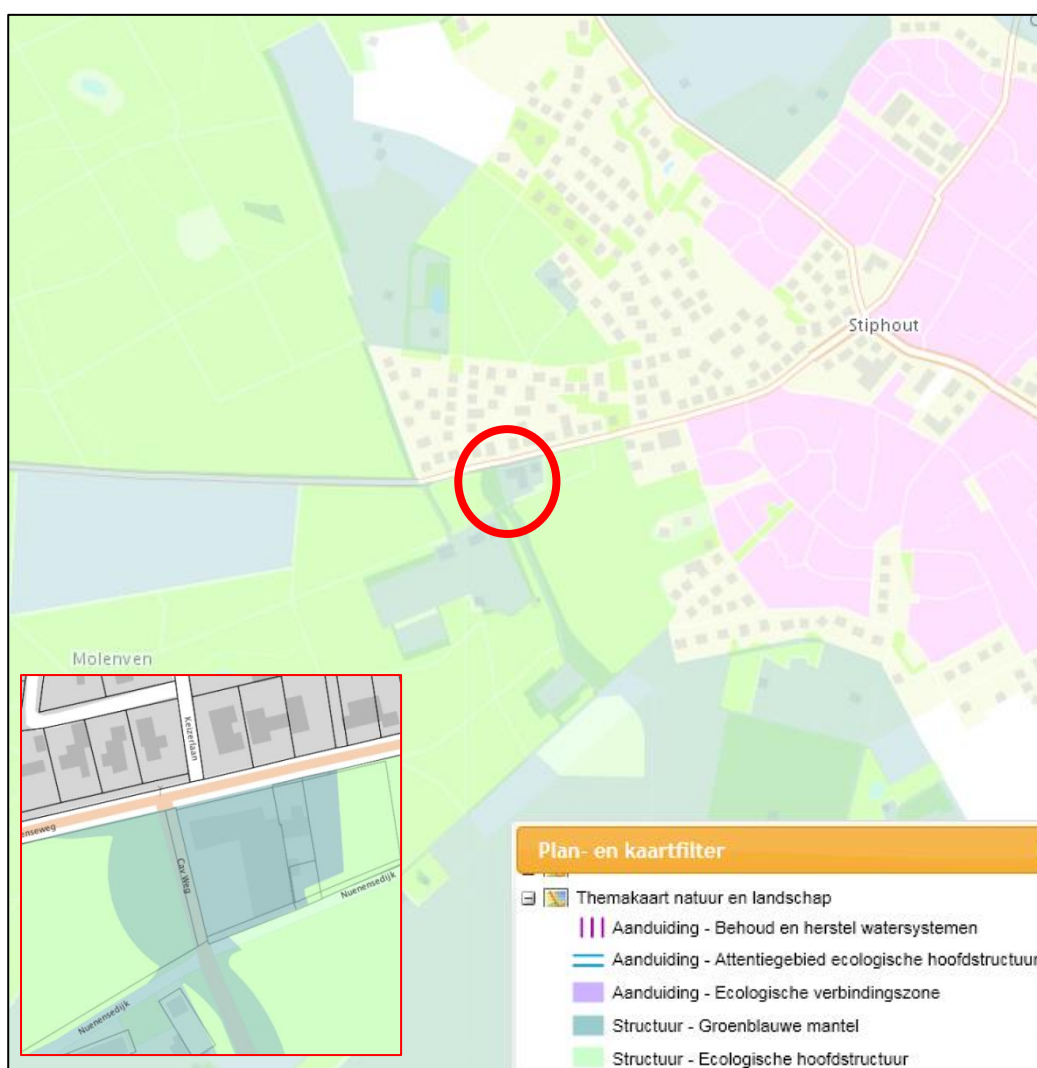
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014

Het Provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 van de Provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Verordening ruimte 2014. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De Provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden 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 maakt daarin onderdeel uit van de structuur "Groenblauwe Mantel".



Uitsnede themakaart natuur en landschap

Groenblauwe mantel

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de Groenblauwe mantel. De Groenblauwe mantel bestaat uit gebieden die overwegend grenzen aan de Ecologische Hoofdstructuur, een 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.

De projectlocatie maakt deel uit van de kernrandzone rondom Stiphout. Op deze locatie is al zeer lang (ruim een eeuw) sprake van bedrijvigheid, aangezien dit de locatie van de Stiphoutse molen was. Na ontmanteling van de molen zijn er andere vormen van bedrijvigheid geweest op deze locatie.

De beoogde uitbreiding van de bouwmaterialenhandel hangt in zekere zin samen met de komst van de tweede ontsluitingsweg Stiphout. Als niet-agrarisch bedrijf liggen er ook binnen de Groenblauwe Mantel mogelijkheden voor uitbreiding, onder de volgende voorwaarden:

1. de beoogde uitbreiding moet in redelijke verhouding staan tot de bestaande omvang;
2. de ontwikkeling moet gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
3. de beoogde uitbreiding moet in redelijke verhouding staan tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, en;
4. voorts dient er een bijdrage te worden geleverd in het kader van de Kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van artikel 3.2.

Ad 1

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfsterrein van ca 4.200 m² waarvan ca. 1.830 m² is bebouwd. Het bedrijfsperceel wordt door onderhavig planvoornemen met circa 1.200 m² uitgebreid, richting de nieuwe ontsluitingsweg, waarvan ca 770 m² mag worden bebouwd. Deze uitbreiding staat gezien voorgaande oppervlaktes in een redelijke verhouding tot de bestaande omvang.

Ad 2

Een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden en kernmerken is binnen de begrenzing van het plangebied niet mogelijk. Wel kunnen negatieve effecten worden beperkt door toepassing van een gescheiden rioolsysteem, waarbij hemelwater wordt afgekoppeld en in de directe omgeving wordt geïnfiltreerd of bijvoorbeeld toepassing van groene daken om de afvoer van hemelwater te beperken. Vanwege vliegroutes van vleermuizen zijn bij de Stiphoutse Dreef maatregelen voorzien om lichtverstoring te voorkomen en om de bereikbaarheid van het bos ten oosten van de C.A.V.-weg / Stiphoutse Dreef voor eekhoorns te waarborgen. Het voorkómen van lichtverstoring is ook van toepassing voor buitenverlichting in het plangebied Gerwenseweg 43.

Ad 3

Met het plan wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, aangezien door de aanleg van de 2^e ontsluiting kan worden voorzien in een meer representatieve uitstraling van het bedrijf richting de nieuwe ontsluitingsweg. Zie daarover ook paragraaf 2.2.

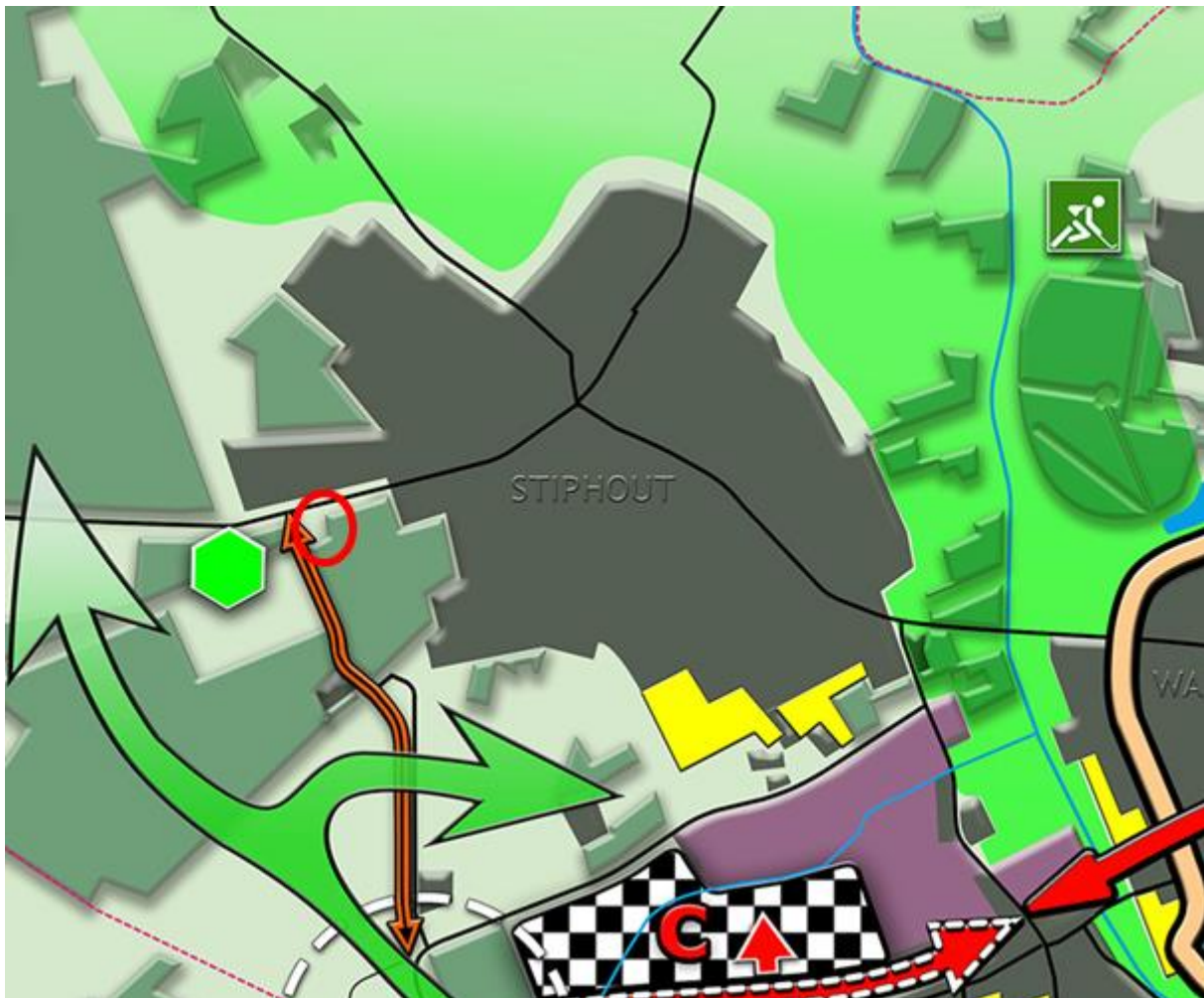
Ad 4

De waardeestijging van de bestemming 'Groen' naar bestemming 'Bedrijf' wordt vertaald in natuurontwikkeling bij het Coovels Bos. Zie voor berekening van de waardeestijging en voor uitwerking van de landschapsinvestering paragraaf 5.2.2.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Een klein deel van het plangebied (zuidzijde) dat nodig is voor de achterontsluiting van het perceel en in onderhavig plan de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' krijgt, is gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur. Vanwege de nieuwe Stiphoutse Dreef, en de aansluiting daarvan op de Gerwenseweg, is de bestaande ontsluiting aan de westkant van het bedrijf komen te vervallen en dient deze aan de zuidzijde te worden gerealiseerd.

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van de EHS dienen te voorzien in behoud, herstel of duurzame ontwikkeling daarvan. Met toepassing van de regels voor een kleinschalige ingreep in de EHS (paragraaf 5.5. Provinciale Verordening ruimte 2014) is een wijziging van de begrenzing mogelijk. Nut en noodzaak van deze ingreep in de EHS is in paragraaf 2.2. van deze plantoelichting beschreven. De EHS-compensatie is uitgewerkt in paragraaf 5.2. van deze plantoelichting.



3.3.2 Waterplan Helmond 2012-2015

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

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

3.3.3 Detailhandelsvisie 2013

Het huidige gemeentelijk detailhandelsbeleid is door de Raad in 2013 vastgesteld in de detailhandelsvisie 2013. Op basis van de ambitie en de doelstellingen zijn de volgende uitgangspunten van dit beleid geformuleerd:

- het faciliteren van de dynamiek binnen de detailhandel;
- koopgedrag hanteren als leidraad voor positionering van winkelgebieden;
- het stimuleren van ruimtelijke concentratie;
- het verminderen van verspreide bewinkeling buiten de winkelcentra;
- schaalvergroting op de juiste plek faciliteren;
- leegstand tegengaan.

In dit detailhandelsbeleid wordt in hoofdzaak onderscheid gemaakt in de volgende typen locaties:

- het centrum;
- de buurt- en wijkwinkelcentra;
- de perifere winkelconcentraties;
- overige verspreide bewinkeling;
- de bedrijventerreinen.

Om de doelstellingen van dit beleid te realiseren, wordt een strategie gehanteerd, waarbij enerzijds is gekozen voor een hiërarchische structuur met het centrum van Helmond aan de top en anderzijds voor een thema-gerichte insteek, waarbij verschillende gebieden ieder hun eigen thema hebben. Uitgangspunt bij deze thema-gerichte gebieden is dat de gebieden elkaar aanvullen en onderscheidend zijn als het gaat om samenstelling en omvang. Voor deze thema-gerichte insteek is gekozen om goed aan te kunnen sluiten bij het consumentengedrag omdat het duidelijkheid schept naar de consumenten (ze weten wat, waar te halen is) en het aanknopingspunten biedt voor strategie en investeringen van ondernemers om onderscheidend te zijn als het gaat om samenstelling en omvang.

Perifere detailhandel.

In relatie tot de doe-het-zelfsector wordt voor Helmond een concentratie van detailhandels-ondernemingen aan de winkelboulevard Engelseweg nagestreefd. Het gaat hierbij voornamelijk om bouwmarkten. Bij de firma Wouters gaat het nauwelijks om detailhandel. De hoofdactiviteit gaat voornamelijk om groothandelsactiviteiten in bouwmaterialen. Deze ontwikkeling past binnen het vigerende gemeentelijk detailhandelsbeleid omdat detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit is. Dit is 5% van het totaaloppervlak van het bedrijf en slechts circa 80 m².

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Inleiding

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Gerwenseweg 43. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

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

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, vooral 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.

Dat gebeurt onder andere door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2014 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Dit besluit geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Bevt zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 januari 2012 de Milieuvisie Helmond 2025 "Duurzaam op weg" vastgesteld. Daarin is onder meer het onderdeel externe veiligheid ondergebracht. In de Milieuvisie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op het miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Voor 'kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als grenswaarde. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van een risicovolle activiteit zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor 'beperkt kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als richtwaarde. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. De voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen verschilt per risicobron. Voor transportroutes (weg, water en spoor) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor risicovolle bedrijven en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt. De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Risico-inventarisatie

Op circa 130 meter afstand van het plangebied is één relevante risicobron geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid. Het betreft de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding, nummer A-521. Deze heeft een diameter van 914,00 mm en de druk bedraagt 66,2 bar. De 100%-letaliteitsafstand van deze buisleiding bedraagt 180 meter, de 1%-letaliteitsafstand bedraagt 430 meter. De 1%-letaliteitsafstand is tevens het invloedsgebied. Het plangebied ligt binnen de 100%-letaliteitsafstand van buisleiding A-521.

Plaatsgebonden risico

Uit het rapport "Externe Veiligheid ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen gemeente Helmond" van SRE Milieudienst (d.d. 5 september 2011, projectnummer 501608) blijkt dat het berekende plaatsgebonden risico (PR) per jaar voor buisleiding A-521 lager is dan 10^{-6} per jaar. De $PR10^{-6}$ contour voor het plaatsgebonden risico ligt op de leiding en vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Wel geldt een belemmeringsstrook van 5 meter aan beide zijde van de buisleiding. De belemmeringsstrook is niet relevant voor het plangebied.

Groepsrisico

Uit het rapport van de SRE Milieudienst blijkt ook dat het hoogste groepsrisico van buisleiding A-521 onder de oriënterende waarde is gelegen. Omdat de geplande uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw (beperkt kwetsbaar object) aan de Gerwenseweg 43 geen effect heeft op het groepsrisico van buisleiding A-521, is er geen nieuwe groepsrisicoberekening uitgevoerd. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform artikel 12, eerste lid, van het Bevb te worden verantwoord. Voor het bestemmingsplan 'Stiphout – Gerwenseweg 43' wordt volstaan met een beperkte verantwoording omdat de toename van het groepsrisico minder dan 10% bedraagt (artikel 12, lid 3 onder b). Met de verantwoordingsplicht wordt een afweging gemaakt ten

aanzien van het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

Verantwoording groepsrisico

Hoogte van het groepsrisico

Uit het berekende groepsrisico blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Doordat het bestemmingsplan een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijfspand aan de Gerwenseweg 43 mogelijk maakt, zal het groepsrisico niet zichtbaar toenemen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Het maatgevend rampscenario bij een hogedruk aardgastransportleiding is een fakkelbrand die duurt totdat na inblokken van de gasleiding de druk afneemt. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een externe beschadiging (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden) aardgas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gassen vrijkomen. Hittestraling is, in combinatie met de blootstellingsduur, bepalend voor de gevolgen voor mensen en objecten.

Als na een beschadiging van een hogedruk aardgastransportleiding niet onmiddellijk een fakkelbrand ontstaat, is er een bepaalde tijd beschikbaar om te vluchten. Indien wel direct een fakkelbrand ontstaat, is er voor personen binnen het blootgestelde gebied geen tijd meer om bescherming te zoeken. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. Door een tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen. Tijdige alarmering is van groot belang. Zolang geen sprake is van een lichamelijke of geestelijke beperking is de zelfredzaamheid van personen hoog. Aangenomen wordt dat personen binnen het plangebied voldoende zelfredzaam zijn.

Bestrijdbaarheid

De mogelijkheden voor rampenbestrijding binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding zijn beperkt. Dit komt doordat de warmtestraling die vrijkomt bij een volledige breuk van de aardgastransportleiding binnen het invloedsgebied van de buisleiding te hoog is voor het optreden van hulpverleningsdiensten.

De hulpverleningsdiensten zullen bij een volledige breuk van een hogedruk aardgastransportleiding zich richten op redden van mensen, het ontruimen en het afschermen van de omgeving en het blussen van secundaire branden. Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden in geval van een incident, zijn de opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang.

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 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.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van dit bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De Veiligheidsregio heeft hierover advies uitgebracht. Hieronder de geadviseerde maatregelen en de reactie hierop:

1. De ondergrondse leiding afdekken door middel van betonplaten of kunststof afdekplaten;
2. Uitgangen en vluchtwegen van de risicobron af realiseren;
3. Communiceren van de risico's aan de gebruikers.

Ad 1. De leiding afdekken met kunststof- of betonplaten zorgt ervoor dat de kans op een ongeval met de leiding lager wordt. De maatregel heeft betrekking op artikel 12, lid 1, onder c tot en met e van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij onderhavig bestemmingsplan is echter sprake van een beperkte verantwoording. De betreffende artikelen zijn niet van toepassing bij een beperkte verantwoording volgens artikel 12, lid 3 van het genoemde besluit. Ondanks dat de maatregelen niet hoeven te worden betrokken bij de verantwoording van het groepsrisico is in een eerder stadium contact gelegd met de Gasunie, waarbij gevraagd is of zij beperkingen zien als er kunststof- of betonplaten boven hun leiding worden gelegd. De Gasunie heeft aangegeven dat zij geen maatregelen op hun leiding willen als er hiervoor geen reden is. Een reden voor maatregelen is een groepsrisico boven de oriëntatiewaarde of een plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar die buiten de leiding ligt. Beide zijn in onderhavige situatie niet aan de orde.

Ad 2. Een bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om de situering van uitgangen en vluchtwegen te regelen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan dit wel bekeken worden. Bij de aanvraag zal het advies worden meegenomen.

Ad 3. Elke gemeente heeft de plicht haar inwoners te informeren over de rampen en ongevallen die hen kunnen treffen. De gemeente Helmond doet dat op verschillende manieren. Onder meer via helmond.nl, het gemeentelijk twitteraccount Gemeentehelmond en met de campagne Nederland Veilig.

Aanvaarding restrisico

Ondanks het feit dat de externe veiligheid met betrekking tot het beoogd plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Dit gebeurt bij de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.

4.4. Geluidhinder

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van wegen, maar niet van spoorweg of industrieterrein. Omdat in dit plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (uitbreiding van een bestaand bedrijf) worden gerealiseerd of nieuwe wegen worden aangelegd, is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai niet noodzakelijk.

4.5. Luchtkwaliteit en geur

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). Gezien de aard en omvang van de uitbreiding en de projecten als genoemd in de Regeling niet in betekenende mate (Regeling NIBM) kan worden gesteld dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen betreffende de luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn over het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie.

Bestaande bedrijven

Het plan betreft de uitbreiding en wijziging van het bedrijf Wouters Bouwmaterialen, gelegen aan de Gerwenseweg 43. Het betreft een (groot)handel in bouwmaterialen. Een dergelijk bedrijf wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' ingedeeld in milieucategorie 3.1, met een richtafstand tot woonbebouwing van 50 meter. Bepalend aspect hierbij is geluid. Voor een dergelijk bedrijf geldt tevens dat rekening moet worden gehouden met een potentieel aanzienlijke verkeer aantrekkende werking (goederenvervoer). In de huidige situatie wordt niet aan de richtafstand voldaan.

Het bedrijf is een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat het bedrijf aan alle regels van het besluit moet voldoen, voor zover ze betrekking hebben op de daar uitgevoerde activiteiten. De regels van dit besluit zijn toereikend om overlast naar de woonomgeving te voorkomen, dan wel tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Door de uitbreiding van het bedrijf wijzigt de afstand tot de dichtstbij gelegen woning niet. Door de verplaatsing van de logistiek naar de achterzijde van het bedrijf zal naar verwachting eventuele overlast ten gevolge van het goederenvervoer voor de naast en tegenover het bedrijf gelegen woningen afnemen.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven.

4.7. Bodemkwaliteit

Voor het gehele plangebied is in 2014 bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen significante verontreinigingen aangetroffen. Vanuit het oogpunt van de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de geplande bestemming.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Verkeer

5.1.1. Ontsluiting

Het onderhavige perceel ontsluit momenteel op de Gerwenseweg en de C.A.V.-weg. Na realisatie van de nieuwe 2^e ontsluiting Stiphout, waarbij een deel van de C.A.V.-weg komt te vervallen, zal ook een toegang tot het perceel via deze weg worden gerealiseerd, ter hoogte van Molenven. Voor het langzaam verkeer zijn in de omgeving langs de bestaande ontsluitingsweg de Gerwenseweg vrij liggende fietspaden aanwezig. Ook langs de nog te realiseren 2^e ontsluiting Stiphout is aan een zijde een vrijliggend twee-richtingen fietspad voorzien. Het plangebied wordt niet ontsloten door het reguliere openbaar vervoer. In de Gemeente Helmond is het wel 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.

5.1.2. Parkeren

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”. Toetsing van de nieuwe situatie na de beoogde uitbreiding, inclusief de al bestaande situatie aan die normen, leidt tot een parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen, zo blijkt uit onderstaand overzicht.

Betreft	Oppervlakte in m ²	Parkeernorm	Subtotaal
<i>Bestaande bebouwing</i>			
Showroom	916	1,4	12,824 pp
Kantoren met baliefunctie	100	3	3 pp
Kantoren zonder baliefunctie	204	1,9	3,876 pp
Magazijn	920	0,8	7,36 pp
Subtotaal bestaand	2.140		27,06 pp
<i>Nieuwbouw</i>			
Showroom	600	1,4	8,4 pp
Magazijn	90	0,8	0,72 pp
Corridor (kantoor zonder baliefunctie)	40	1,9	0,76 pp
Subtotaal nieuwbouw	730		9,88 pp
Totale behoefte			36,94 pp

Het planvoornemen voorziet in de aanleg van 40 parkeerplaatsen op eigen terrein waarmee de totale parkeerbehoefte volledig wordt opgevangen op het eigen terrein en waarbij het – uitgaande van het actuele beleid – het bestaande tekort aan parkeerplaatsen wordt opgeheven.

De parkeervoorzieningen dienen te worden gedimensioneerd volgens de richtlijnen als opgenomen in de ASVV 2012 van CROW.

5.2. Groenvoorzieningen en Natuur

5.2.1. Inleiding

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt vooral nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten en leefgebieden (Vogel- en

Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk soortenbescherming en gebiedsbescherming.

5.2.2. Gebiedsbescherming: ligging plangebied ten opzichte van beschermde gebieden; Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en is op korte afstand gelegen van het ecologische waardevol gebied van de Stiphoutse bossen en open agrarisch landschap. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid (binnen 5 km) van een gebied dat is beschermd op grond van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn c.q. Natuurbeschermingswet 1998 (o.a. Natura 2000-gebieden).

Ruimte die nodig is voor de nieuwe achterontsluiting van het bedrijf ligt binnen de Ecologische hoofdstructuur en krijgt een bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Met toepassing van de regels voor een kleinschalige ingreep in de EHS (paragraaf 5.5. van de Provinciale Verordening) voorziet dit plan in een wijziging van de EHS-begrenzing. Nut en noodzaak van deze ingreep in de EHS is in paragraaf 2.2. van deze plantoelichting beschreven.

In dit geval gaat het om een half verhard bospad. Dat is sneller vervangbaar dan bos(bodem) ouder dan 25 jaar, waarvoor bij herbegrenzing een oppervlaktetoeslag geldt van $\frac{2}{3}$. Voor herbegrenzing van de EHS geldt in dit geval een verhouding 1:1. Het gaat om een oppervlak van 410 m². Dat is dan tevens de boscompensatie op grond van de Boswet, die geen onderscheid maakt tussen bos en bospad.



Gezocht is naar mogelijkheden om dat oppervlak te benutten met maximaal effect en op korte termijn beschikbare grond. In dat verband de volgende overwegingen:

- Het gaat om een relatief klein oppervlak. Compensatie moet aansluiten bij bestaande EHS of bij een grotere compensatie-opgave.
- In het natuurcompensatieplan voor de Stiphoutse Dreef is gekozen voor het vergroten van het bosgebied en overgangen naar het open gebied aan de zuidzijde van de Stiphoutse bossen. Daarvoor is grond verworven en zijn aangrenzende agrarische percelen heringedeeld. Daarover is lang onderhandeld met betrokken eigenaren. Het is niet haalbaar om daar nu opnieuw compensatieruimte te vinden.
- Bosuitbreiding aan de oostkant van de Stiphoutse Dreef sluit – los van verwervingsmogelijkheden daar – niet aan bij de hoofdmasse van het bos.
- Aan de oostkant van de Stiphoutse bossen ten noorden van de Gerwenseweg zijn op korte termijn geen gronden beschikbaar.
- Het Coovels Bos is de 'natte component' (kwelgebied) ten opzichte van de drogere Stiphoutse bossen (infiltratiegebied), die van oorsprong een geheel vormen. In het plan voor de Stiphoutse Dreef is een aanzet gegeven om de verbinding tussen beide bosgebieden te herstellen.
- De EHS-ontwikkeling wordt gecombineerd met de voor de Boswet vereiste boscompensatie.
- Zowel het te compenseren oppervlak als het compensatiegebied ligt binnen de geluidcontouren van wegen; beide locaties zijn in die zin gelijkwaardig.





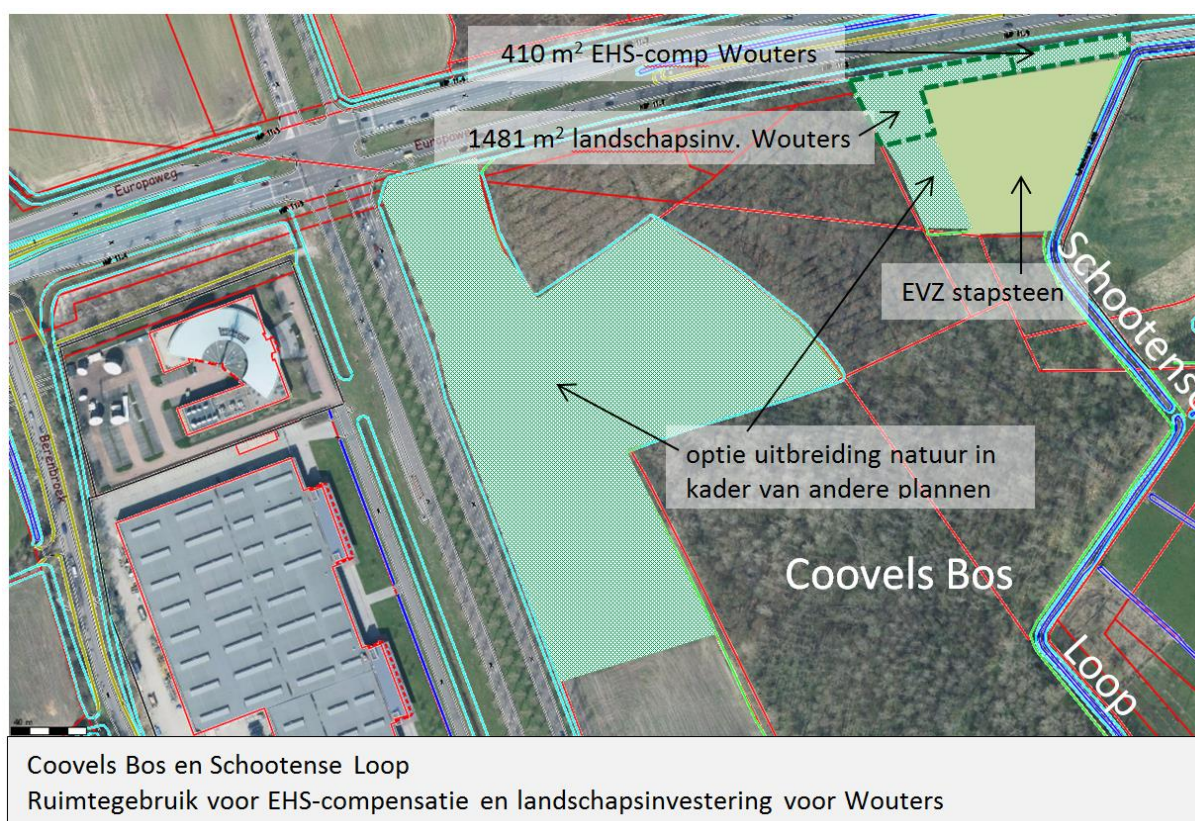
De optie voor EHS-ontwikkeling bij het Coovels bos is uitgewerkt in een voorstel voor herbegrenzing van de EHS. De oppervlakte waar het om gaat is beperkt. Gekozen is voor een bosstrook langs de Europaweg, aansluitend op een stapsteen in de EVZ van de Schootense Loop tussen agrarisch en bosgebied aan de westzijde van het Coovels Bos.

De landschapsinvestering op basis van de planologische waardeestijging ter plaatse van Gerwenseweg 43 wordt ingezet bij het Coovels Bos. Zie tabel hieronder voor berekening van de waardeestijging. Uitgegaan is van 20% daarvan als landschapsinvestering.

De locatie van de landschapsinvestering, zie kaartje hieronder, vormt een geheel met de EHS-compensatie en krijgt de bestemming Natuur. Dat wordt een overgangszone tussen de EVZ-stapsteen en het bestaande Coovels Bos.

Het totale oppervlak van 1.891 m² wordt als EHS meegenomen in het voorstel voor herbegrenzing van de EHS.

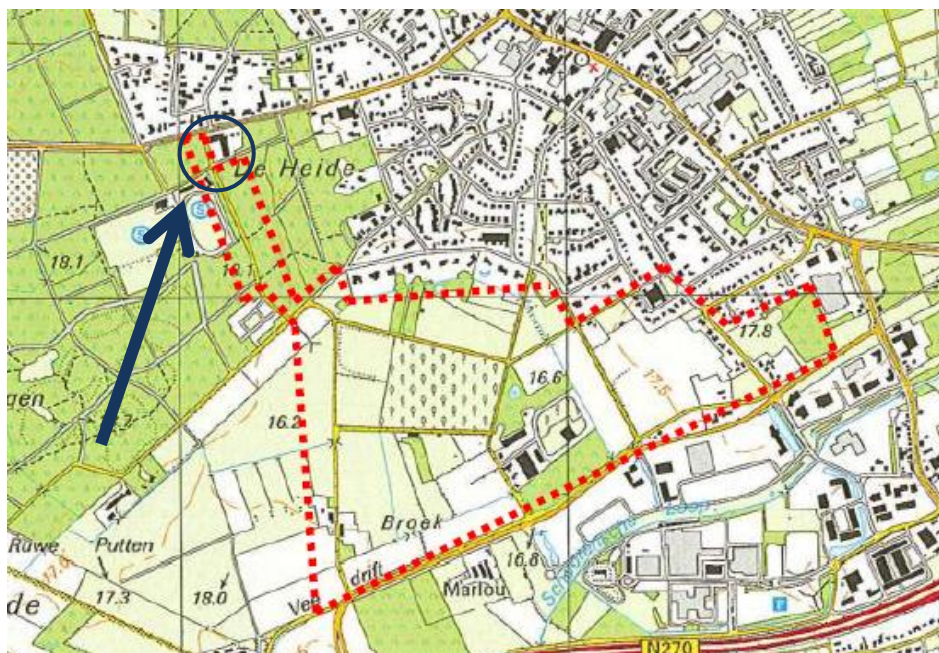
Bestemmingsplan	Bestemming	m2	Grond- waarde	Nieuwe bestemming	m2	Grond- waarde
Stiphout-2e ontsluiting	Groen	1.393	€ -	Bedrijf - bebouwd	2.604	€ 380.835
Stiphout-2e ontsluiting	Verkeer	6	€ -	Bedrijf - onbebouwd	2.697	€ 294.436
Buitengebied 1997	Natuur	46	€ -	Verkeer	683	€ -
Buitengebied Helmond	Natuur	596	€ -			
Stiphout	Bedrijf - bebouwd (bouwvlak 50%)	1.524	€ 222.885			
Stiphout	Bedrijf - onbebouwd	2.419	€ 353.778			
	Totaal:	5.984	€ 576.663		5.984	€ 675.271
				Waardestijging		€ 98.608
				20%		€ 19.722



5.2.3. Soortenbescherming

In het kader van de bestemmingsplannen voor de 2^e Ontsluiting van Stiphout en voor het plangebied Stiphout-Zuid is een ruim gebied, waaronder ook de uitbreidingslocatie ten westen van het huidige bedrijf aan de Gerwenseweg 43, onderzocht op beschermde flora en fauna. Het betreft de bij die plannen behorende rapporten Natuurwaarden Stiphout-zuid (Staro september 2010) en de Effectenanalyse en Natuurcompensatieplan Stiphout-zuid (Staro februari 2011).

De betreffende locatie is hieronder aangeduid op het kaartje met het onderzoeksgebied van Staro. Om een actueel beeld te krijgen van de situatie ter plaatse heeft op 5 juni 2015 een veldonderzoek plaatsgevonden.



Onderzoeksgebied rapport Staro september 2010 met daarin de locatie Wouters

Hierna worden de voor onderhavig plangebied relevante passages uit het flora- en faunaonderzoek weergegeven.

Flora

Bij het veldonderzoek van 5 juni 2015 zijn geen beschermde planten binnen het plangebied waargenomen.

Fauna

Ten aanzien van faunasoorten en biotopen kunnen op basis van het rapport van Staro en het veldonderzoek op 5 juni 2015 de volgende conclusies worden getrokken:

- In het gebied zijn geen typische biotopen aanwezig voor beschermde vlinders en libellen.
- Tijdens het veldonderzoek zijn beschermde mierensoorten aangetroffen (tabel 1 Flora- en Faunawet). Die zijn inmiddels op aanwijzing en met begeleiding van Staro verplaatst naar een vergelijkbare locatie op korte afstand in het bos buiten het plangebied. Verder zijn geen beschermde soorten aangetroffen.
- Er zijn in de omgeving van Gerwenseweg 43 geen amfibieën aangetroffen.
- Er zijn ook geen territoria of jaar-rond beschermde nesten van vogels waargenomen;
- In de bospercelen rond de C.A.V.-weg is zowel de Grote bonte specht als de Groene Specht waargenomen. In de bomen die gekapt moeten worden voor de 2^e Ontsluiting zijn geen boomholtes aangetroffen die in gebruik zijn bij deze spechtensoorten. Zij gebruiken het bosgebied rond de C.A.V.-weg als foerageergebied. Hun broedterritoria liggen elders in het bos.
- De bosranden langs de C.A.V.-weg fungeren als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen (Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger; hier is ook de Rosse vleermuis waargenomen). Er heeft geen onderzoek kunnen plaatsvinden naar eventuele paar- of overwinteringsverblijfplaatsen van vleermuizen, maar er is geen zwermgedrag waargenomen dat wijst op de aanwezigheid van kolonieplaatsen. Gezien de vliegroutes van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger is te verwachten dat de vaste verblijfplaatsen van deze soorten in de bebouwde kom van Stiphout liggen.
- In het bosgebied komen soorten voor als ree, mol, egel en konijn. Het bos rond de C.A.V.-weg oogt als geschikt leefgebied voor eekhoorns, maar er zijn geen (vraat)sporen of nesten aangetroffen. Vermoedelijk wordt het gebied wel regelmatig bezocht door foeragerende of zwervende eekhoorns.

Er hebben na 2011 dunningen plaatsgevonden in het bosgebied rond de C.A.V.-weg. Daar zijn die percelen nog niet van hersteld. Er is daarom geen aanleiding om te veronderstellen dat zich ten opzichte van de inventarisatie uit 2010 nieuwe tabel 1, 2, of 3 -soorten hebben kunnen vestigen. Recente gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna wijzen daar ook niet op.

Voor aangetroffen beschermde mierensoorten zijn mitigerende maatregelen uitgevoerd (verplaatsing naar veilige locatie in de directe nabijheid), waardoor bij de met dit bestemmingsplan voorgestelde ontwikkeling geen sprake is van overtreding van de Flora- en Faunawet. Overigens zal bij (vergunningen voor) uitvoeringsmaatregelen gekeken moeten worden of gegevens nog voldoende actueel en volledig zijn.

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

De Stiphoutse bossen maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels genoemd Natuurnetwerk Nederland, NNN) en vallen onder de Boswet. Ingerepen in de EHS zijn op basis van de Provinciale Verordening Ruimte alleen onder strikte voorwaarden mogelijk. In het bestemmingsplan voor de 2^e Ontsluiting Stiphout is onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan en zijn mitigerende en compenserende maatregelen opgenomen. De EHS-compensatie voorziet ook in de voor de Boswet vereiste boscompensatie. Het bestemmingsplan 'Stiphout-2^e Ontsluiting' is inmiddels onherroepelijk en de weg is inmiddels aangelegd.

Op basis van het flora- en fauna-onderzoek en de Flora- en faunawet zijn aanbevelingen gedaan en maatregelen voorgesteld (rapport Effectanalyse en Natuurcompensatieplan Stiphout-zuid, Staro februari 2011). Het plan voor de 2^e Ontsluiting voorziet in het blijven bestaan van de vleermuisenbiotoop met vliegroutes in de omgeving van de C.A.V.-weg. Er zijn maatregelen voorzien om lichtverstoring voor vleermuisen te voorkomen en om de bereikbaarheid van het bos ten oosten van de C.A.V.-weg / 2^e Ontsluiting voor eekhoorns te waarborgen. Het voorkomen van lichtverstoring is ook van toepassing voor buitenverlichting in het plangebied Gerwenseweg 43.

Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.3. Waterhuishouding

5.3.1. Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1.000 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.

5.3.2. Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

De dichtstbijzijnde peilbuizen staan hemelsbreed op ongeveer 750 meter. Deze peilbuizen staan nabij perceel Geeneind 24 en Gasthuisstraat 8. De peilbuis aan de Geeneind 24 laat diepe grondwaterstanden zien tussen de 1,2-2,5 meter onder maaiveld. De peilbuis aan de Gasthuisstraat 8 laat diepe grondwaterstanden zien tussen de 1,3-2,7 meter onder maaiveld. De peilbuizen staat relatief ver van het plangebied, maar op basis van gebiedskenmerken en hoogtegegevens is het reëel aan te nemen dat de grondwaterstand ter plaatse van onderhavige locatie tenminste op hetzelfde niveau of zelfs lager is. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. Daarmee wordt in het algemeen voldaan aan de ontwateringsrichtlijn, zoals die is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. De initiatiefnemer moet zelf onderzoeken of er aanvullende maatregelen genomen moeten worden als gevolg van de grondwatersituatie.

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

Riolering en afvoerend verhard oppervlak

In de Gerwenseweg ligt een gemengd rioolstelsel en is van voldoende capaciteit. In de C.A.V. weg en Molenven is geen riolering aanwezig. Het bestaande pand is aangesloten op het openbaar riool in de Gerwenseweg.

Het huidige perceel is ca. 4.250 m² groot dat volledig bestaat uit verhard oppervlak. Het bestaande bebouwde oppervlak is nu ca. 1.830 m². Door de te realiseren nieuwbouw zal het bebouwde oppervlak toenemen met ca. 770 m² tot ca. 2.600 m². Uitgaande van het worst casescenario dat ook in de nieuwe situatie de gehele bedrijfsbestemming wordt bebouwd en verhard, is sprake van een oppervlakte van ca. 5.300 m².

Daarnaast bestaat het plangebied uit gronden die een verkeersbestemming krijgen. In totaal betreft het een oppervlakte van ca. 275 m² aan de noord- en westzijde van de bedrijfskavel ter optimalisatie van de aansluiting van de 2^e ontsluitingsweg en ca. 400 m² ten zuiden van de bedrijfskavel om hier de ontsluiting van het perceel mogelijk te maken. De gronden aan de noord- en westzijde zijn al verhard, de gronden aan de zuidzijde (400 m²) zullen als gevolg van onderhavig planvoornemen worden verhard.

5.3.3. Toepassing waterbeleid op plangebied

De voorgestelde ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak met ca. 1.450m². Dit betekent dat er op grond van de toename van het verhard oppervlak een bergingsbehoefte is van 74 m³ (HNO-tool waterschap Aa en Maas).

Het afvalwater van de te realiseren nieuwbouw zal ook op het bestaande gemengde rioolstelsel aangesloten moeten worden. Het regenwater van het extra verhard oppervlak (dak en parkeerterrein) moet geborgen worden en in het gebied zelf geïnfiltreerd worden.

Als er een nieuwe rioolaansluiting gerealiseerd moet worden dan mogen conform het Bouwbesluit 2012 het afvalwater en het regenwater pas buiten het pand, bij voorkeur op de perceelgrens, worden samengevoegd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie in Aarle-Rixtel.

Bouwmaterialen

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

Beschermd gebied waterhuishouding

De uitbreiding van het bestaande pand en de bijbehorende parkeervoorziening liggen in een 'beschermd gebied waterhuishouding' op grond van de Keur van waterschap Aa en Maas. Dat betekent dat er in dit gebied extra eisen worden gesteld aan onder andere drainagevoorzieningen en grondwateronttrekkingen. In hoeverre deze eisen van invloed kunnen zijn op bijvoorbeeld de realisatie van de nieuwbouw en het parkeerterrein, moet door de initiatiefnemer onderzocht worden. Het advies is om hierover vroegtijdig contact op te nemen met het waterschap Aa en Maas.

5.4. Kabels en leidingen

Voor deze locatie kan er van uit gegaan worden dat de ondergrondse infrastructuur aanwezig is in het openbare profiel van de Gerwenseweg. Wellicht vindt nog een uitbreiding op de bestaande structuur plaats, het voorlopige en definitieve bouwplan worden door alle nutsbedrijven beoordeeld en zij geven aan of er iets moet veranderen. Er zijn geen kabels of leidingen binnen het plangebied aanwezig die planologische moeten worden beschermd.

5.5. Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1. 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 behoort deels tot een gebied met middelhoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen van meer dan 2.500 m² én dieper dan 50 cm. in deze gebieden dient archeologisch onderzoek plaats te vinden volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen. Omdat de gronden, waarop de uitbreiding betrekking heeft en waar bodemingrepen plaatsvinden, kleiner zijn dan 2.500 m², is archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig.

5.5.2. Cultuurhistorie

Op het perceel, noch in de directe omgeving zijn gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten gelegen. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen informatie over aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle bebouwing in deze omgeving.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Om de ontwikkeling in onderliggende planologische maatregel mogelijk te maken is met de initiatiefnemer anterieur een exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro), afgesloten. Daarnaast is met de initiatiefnemer een grondverkoopovereenkomst gesloten. Voor de kosten van EHS-compensatie is eveneens een overeenkomst afgesloten.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd. Omdat daarnaast, naast de overeengekomen voorwaarden in de overeenkomsten, het stellen van nadere eisen en regels over tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

Voor zover te maken kosten ten laste van de gemeente komen worden deze volledig gedekt uit de te realiseren grondopbrengst. Hiermee is dit plan voor de gemeente economisch uitvoerbaar.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In een bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de daar binnen gelegen gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

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 2012 (SVBP 2012). Ook de op basis van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht op te nemen regels zijn opgenomen.

7.3. Toelichting op de bestemmingen

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

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

- *Bestemmingsomschrijving*: Hier is aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd en welke functies toelaatbaar zijn.
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Specifieke gebruiksregels*: Expliciete uitsluiting van bepaalde functies en vormen van gebruik en nadere gebruiksregels voor de in de bestemmingsomschrijving benoemde functies.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Bevoegdheden voor het bevoegd gezag (gewoonlijk burgemeester en wethouders) om met een omgevingsvergunning onder voorwaarden bepaalde vormen van gebruik in afwijking van de bestemmingsomschrijving en/of specifieke gebruiksregels toe te staan.
- *Omgevingsvergunning aanlegactiviteiten*: Ter bescherming van de belangen wordt in dubbelbestemmingen een vergunningsplicht opgenomen, inhoudende dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevings-vergunning mogen worden uitgevoerd. In de voorangsregeling is opgenomen dat, in geval van strijdigheid met andere bepalingen in het plan, de beschermende bepalingen voorgaan.

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

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

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

- *Algemene aanduidingsregels:* Hier worden medebestemmingen aangeduid zoals de vrijwaringszone straalpad en aanduidingen in verband met de procedure herbegrenzing EHS op grond van de Verordening ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant.
- *Algemene afwijkingsregels:* geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om vergunning te verlenen om van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen af te wijken. Hier is o.a. het afwijkingspercentage van 10% opgenomen.

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregel:

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

De in dit plan voorkomende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen worden hieronder kort toegelicht.

Bestemmingen

Bedrijf

De voornaamste bestemming binnen het plangebied is de bestemming 'Bedrijf' die is toegekend aan het bestaande bedrijfsperceel en aan de beoogde uitbreiding richting de nieuwe ontsluitingsweg. Net als in het geldende bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 en 2, als genoemd in de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan omgevingsvergunning worden verleend voor een bedrijf van milieucategorie 1 of 2 dat niet in de lijst is vermeld of een bedrijf van milieucategorie 3.1, indien het betreffende bedrijf voor wat betreft aard, omvang en belasting op de omgeving, zo nodig door het verbinden van voorwaarden aan de vergunning, gelijk te stellen is met de op de betreffende gronden toegelaten bedrijven.

Tevens is expliciet benoemd een groothandel in grove bouwmaterialen, hetgeen aansluit bij de huidige bedrijfsvoering en de beoogde bedrijfsformule na uitbreiding. Aangezien het bedrijf zich primair richt op de vakman, is het bedrijf aan te merken als een groothandel. Daarnaast vindt beperkt verkoop van hetzelfde assortiment aan particulieren plaats, hetgeen in de regels wordt toegestaan, mits een en ander ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie detailhandel. Naast de grove bouwmaterialen mag een beperkt nevenassortiment worden geboden aan kleine dagelijkse (verbruiks)artikelen die rechtstreeks samenhangen met het geboden assortiment aan grove bouwmaterialen.

Het assortiment en de bedrijfsvorm zijn niet vergelijkbaar met dat van een bouwmarkt, aangezien er specifieke (groe) bouwmaterialen worden verkocht en geen sprake is van een (nagenoeg) volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten, zoals dat bij een bouwmarkt het geval is. Een ander belangrijk onderscheid is het feit dat de bouwmaterialen hoofdzakelijk op bestelling worden geleverd en niet op basis van zelfbediening worden meegenomen. Gezien de solitaire ligging van het bedrijf en het gemeentelijk beleid ten aanzien van de detailhandel is transformatie naar een bouwmarkt of andere vorm van (reguliere) detailhandel niet gewenst. Om die reden is vanwege ruimtelijk relevante motieven c.q. ten behoeve van een goede ruimtelijke voorzien in een bestemming op maat, waarbij gebruik is gemaakt van regels met betrekking tot branches van detailhandel. Tevens is om die reden het winkelvloeroppervlak van de groothandel beperkt tot de gewenste oppervlakte na uitbreiding, te weten 1.650 m² bedragen.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de verschijningsvorm van omliggende bebouwing, hoofdzakelijk bestaande uit woningen. Vanwege natuurwaarden (zie par. 5.2.3.) gelden regels voor verlichting.

Natuur

Deze bestemming is opgenomen voor bestaande natuur als EHS-compensatie van de achter-ontsluiting van het perceel, zoals beschreven in deze toelichting.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van een optimalisatie van de ontsluiting van het bedrijf, de aansluiting van de 2^e ontsluiting en het daarbij behorende fietspad op de Gerwenseweg en een betere aansluiting van de bestemmingsgrens op de feitelijke situatie. Binnen deze bestemming zijn wegen en straten, pleinen, voet- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het bestemmingsverkeer opgenomen. Tevens zijn onder meer toegestaan parkeren en groen- en speelvoorzieningen. Uitsluitend ten behoeve nutsvoorzieningen mogen kleine gebouwen worden gebouwd, verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologische verwachting middelhoog

Deze dubbelbestemming is opgenomen omdat in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor komt, conform de “Archeologische Waardenkaart Helmond”.

Binnen het gebied met deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen door het verwijderen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig dan wel te behouden zijn.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 5 december 2014 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is en dat er op dat moment geen zienswijzen konden worden ingediend tegen het voornemen een nieuw bestemmingsplan op te stellen en dat er over dat voornemen geen advies is/wordt ingewonnen bij een onafhankelijke instantie.

8.2. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd voor advies. Onderstaand de ontvangen reacties op het plan.

- **Provincie Noord-Brabant 27 juli 2015.**

1. Wij adviseren voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, als gevolg van de bestemmingswijziging van 'Groen' naar 'Bedrijf', een verantwoording op te nemen en de kwaliteitsverbetering fysiek af te stemmen op de waarden van de Groenblauwe mantel. Wat op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan en hoe zich dit in waarde van de ondergrond verhoudt met de voorgestane situatie (gebruik en bebouwing). De waardevermeerdering die ontstaat (bestemmingswinst als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling) behoort zowel kwalitatief als kwantitatief vertaald te worden in een passende kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovendien dient deze kwaliteitsverbetering te worden zeker gesteld. Dit kan bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst dan wel gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan (ten aanzien van het in gebruik nemen van de nieuwe bebouwing).

Reactie gemeente: Zie toelichting bestemmingsplan. De paragrafen 3.2 en 5.5.2 zijn hierop aangepast.

2. Planartikel 11.1 onder 'c' maakt de oprichting van onder meer zend-, ontvang en/of sirenemasten mogelijk tot maximaal 40 meter hoogte. In deze planregeling ontbreekt het criterium dat voor deze ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet worden gegeven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij adviseren om een voorwaarde voor kwaliteitsverbetering in de planregeling op te nemen.

Reactie gemeente: Dit artikel is komen te vervallen zodat hiervoor geen voorwaarde voor kwaliteitsverbetering in de planregeling hoeft te worden opgenomen.

3. Het bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten waarom het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten niet op een bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Verzocht wordt om een dergelijke verantwoording aan het plan toe te voegen. Met name zal aangetoond moeten worden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied of bovenregionaal bedrijventerrein.

Reactie gemeente: Zie toelichting bestemmingsplan, paragraaf 2.2.

4. Voor de herbegrenzing van de EHS wenst u een beroep te doen op artikel 5.5 van de Vr, wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen. U beoogt voorts een 1:1 compensatie vanwege aantasting van een half verhard bospad. Met beide uitgangspunten stemmen wij in. Verder zet u in op compensatie op een kovel tussen agrarisch gebied en een bosgebied aan de westzijde van het Coovels Bos. Artikel 5.7 van de Vr bepaalt dat fysieke compensatie plaatsvindt in de niet gerealiseerde delen van de EHS dan wel in de niet gerealiseerde ecologische verbindingzones. Wij constateren dat de beoogde compensatielocatie ligt in de structuur Groenblauwe mantel en derhalve in strijd is met artikel 5.7 van de Vr.

Reactie gemeente: De nieuwe compensatielocatie is verwerkt in het plan. Zie toelichting bestemmingsplan, paragrafen 3.2 en 5.5.2.

5. In plaats van fysieke compensatie is ook financiële compensatie mogelijk. Artikel 5.8 van de Vr bevat specifieke bepalingen over deze vorm van compensatie en bepaling van de hoogte van de financiële som. Wij geven u in overweging voor deze optie te kiezen waarbij wij als indicatie meegeven dat globaal wordt uitgegaan van een bedrag van € 100.000,- per hectare te compenseren grond. Ook kunt u wat fysieke compensatie aangaat aansluiten bij een compensatie die u planologisch-juridisch nog moet regelen. Daarbij dient de desbetreffende planvaststelling plaats te vinden vóór de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Reactie gemeente: Zie toelichting bestemmingsplan, paragraaf 5.5.2.

6. Als sprake is van een herbegrenzing moet dat in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen door opname van een "gebiedsaanduiding: overig - verwijderde EHS" en bij fysieke compensatie een "gebiedsaanduiding: overig - in het kader van natuurcompensatie te realiseren EHS", dit laatste al dan niet in combinatie met een bestemmingswijziging voor de desbetreffende gronden. De genoemde planbestanden zijn vervolgens de basis voor het aanpassen van de kaart van de Vr (voor wat betreft de te verwijderen EHS) en het Natuurbeheerplan (kaartlaag natuurcompensatie) na ontvangst van het verzoek om herbegrenzing, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient ook duidelijk te worden gemaakt dat in verband met het bestemmingsplan het voornemen bestaat, om Gedeputeerde Staten (GS) te verzoeken om de EHS in de Vr aan te passen en dat daarop zienswijzen ingediend kunnen worden. Dit dient in de publicatie van het ontwerpplan tot uitdrukking te komen. Na afloop van de terinzagelegging dient het verzoek om herbegrenzing te worden ingediend bij GS, vergezeld van onder andere de zienswijzen die betrekking hebben op de EHS-begrenzing, het gemeentelijk standpunt daarover en bij fysieke compensatie, het compensatieplan.

Reactie gemeente: De gebiedsaanduidingen zijn in de regels en op de verbeelding aangeduid zoals hierboven omschreven. In de publicatie van het ontwerpplan zal het voornemen worden vermeld met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

7. Wij attenderen u er op dat, indien sprake zal zijn van fysieke compensatie, deze in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer dient te worden vastgelegd. Deze overeenkomst moet door ons zijn geaccordeerd. Verder kunnen Gedeputeerde Staten pas besluiten tot een herbegrenzing nadat onder meer deze overeenkomst is getekend.

Reactie gemeente: Zie toelichting bestemmingsplan, paragraaf 5.5.2.

8. Planartikel 11.1 onder 'c' maakt de oprichting van onder meer zend-, ontvangen/of sirenemasten mogelijk tot maximaal 40 meter hoogte. Wij achten dergelijke bouwwerken niet verdraagbaar met een bestemming 'Natuur' te meer nog nu de betreffende locatie wordt beoogd voor natuurcompensatie. Wij vragen u om deze mogelijkheid uit te sluiten binnen de bestemming 'Natuur'.

Reactie gemeente: Vervallen. Zie onder 2.

9. Tabel omgevingsvergunning aanlegactiviteit. In deze bijlage bij de planregels is aangegeven welke activiteiten strijdig dan wel toegestaan zijn, of waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Wij zijn van mening dat het omgevingsvergunningstelsel voor wat betreft de bestemming 'Natuur' niet is toegespitst op het behoud en de bescherming van natuurwaarden. Zo zijn er onder andere aanlegactiviteiten opgenomen die per definitie strijdig zijn met een natuurbestemming (zoals het rooien van houtgewas en het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m²). Verder zijn er afweegbare aanlegactiviteiten voor bodem en beplanting die meer lijken te zijn afgestemd op een agrarische bestemming met waarden dan een natuurbestemming. Wij verzoeken u de tabel aan te passen en af te stemmen op behoud en bescherming van natuurwaarden.

Reactie gemeente: De tabel is aangepast. De activiteiten zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning aanlegactiviteit zodat er in dat kader een afweging kan worden gemaakt of er sprake is van voldoende behoud en bescherming van de natuurwaarden.

- **Waterschap Aa en Maas** 14 juli 2015.

De wateraspecten zijn goed verwerkt in het plan. Geen op- of aanmerkingen.

- **Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost** 9 november 2015.

Twee van de drie geadviseerde maatregelen zijn overgenomen. De maatregel ten aanzien van de risicocommunicatie en de maatregel ten aanzien van de ontvluchtingsmogelijkheden worden verder uitgewerkt. Van ons voorstel om de buisleiding af te dekken heeft de gemeente Helmond gemotiveerd afgewezen. Voor ons als hulpverleningsdienst houdt dit in dat wij ingeval van een fakkelbrand afstand van het incident houden. Personen die in de nabijheid van de fakkelbrand verblijven zijn op hun eigen zelfredzaamheid aangewezen. Naar aanleiding van de door u toegestuurde adviesaanvraag over de beoogde ontwikkeling ‘ Stiphout-Gerwenseweg 43’ hebben wij geen verdere opmerkingen.

Reactie gemeente: Zie toelichting bestemmingsplan, paragraaf 4.3 onder Externe veiligheid-Advies Veiligheidsregio.

8.3. Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 februari 2016 zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft het bestemmingsplan op 28 juni 2016 vastgesteld.