

Bestemmingsplan
Stiphout - Hillendonk tussen 7-11

Inhoud

Toelichting

Regels

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1700BP150124-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 16 maart 2016

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 30 maart 2016

Ter inzage d.d. : 31 maart 2016

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 6 september 2016

Gepubliceerd d.d. : 14 september 2016

Ter inzage d.d. : 15 september 2016

Beroepstermijn m.i.v. : 16 september 2016

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

INLEIDING	4
1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2. Situering en planherziening	4
1.3. Geldend plan	5
1.4. Opzet plantoelichting	5
2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1. Nieuwe situatie en beschrijving plangebied	6
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEUASPECTEN	16
4.1. Inleiding	16
4.2. Milieueffectrapportage	16
4.3. Externe veiligheid	16
4.4. Geluidhinder	18
4.5. Luchtkwaliteit	18
4.6. Bedrijven en milieuzonering	18
4.7. Bodemkwaliteit	19
5. SECTORALE ASPECTEN	20
5.1. Waterhuishouding	20
5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	21
5.3. Archeologie en cultuurhistorie	21
5.4. Wonen	22
5.5. Verkeer	24
6. HAALBAARHEID	24
6.1. Economische haalbaarheid	24
7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	25
7.1. Inleiding	25
7.2. Juridische methodiek	25
7.3. Planregels	25
8. PROCEDURE	27
8.1. Vooraankondiging	27
8.2. Resultaten wettelijk overleg	27

INLEIDING

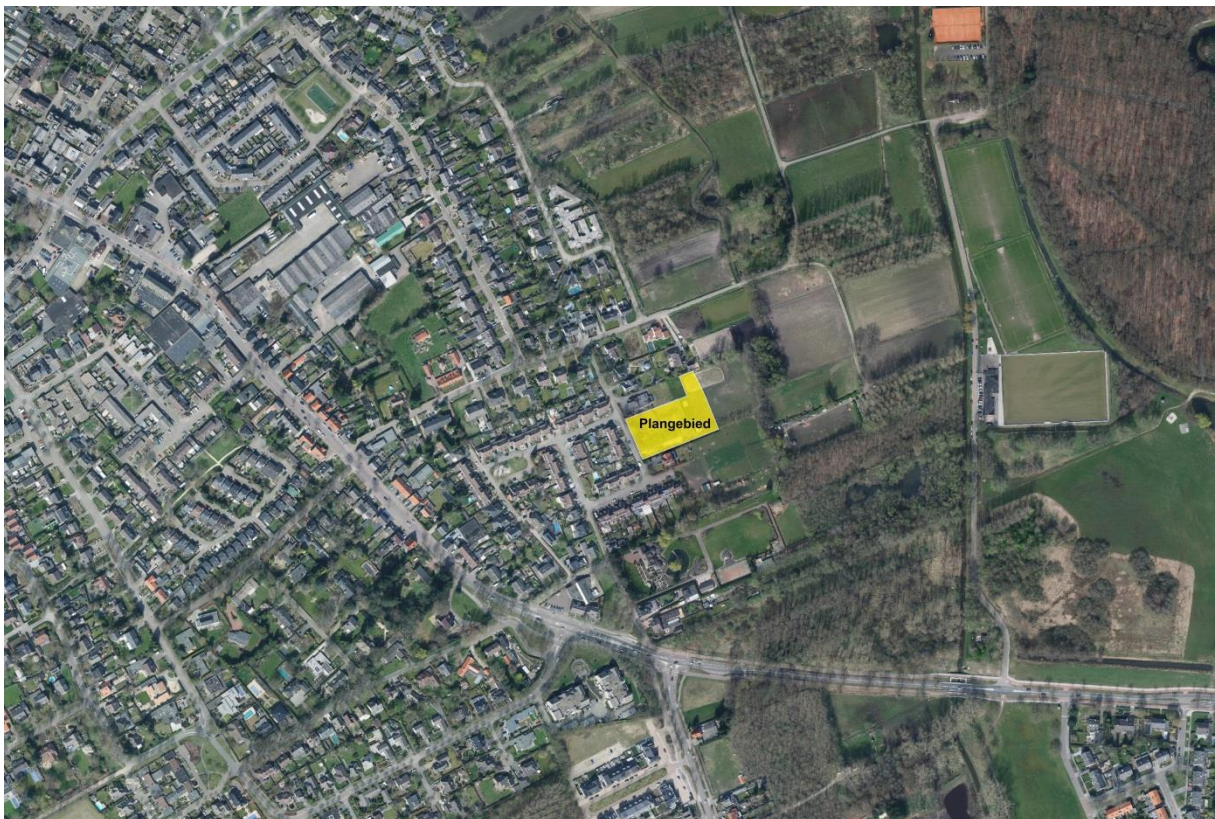
1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Er is een verzoek ingediend voor het bouwen van twee vrijstaande woningen aan de Hillendonk te Stiphout, gelegen tussen de huisnummers 7 en 11. Op dit perceel ligt momenteel de bestemming recreatieve doeleinden, met een bouwmogelijkheid op het achterliggende terrein.

De gewenste woningen sluiten aan bij de huidige stedelijke structuur, maar passen niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig om de planologische basis te bieden voor de beoogde ontwikkeling.

1.2. Situering en planherziening

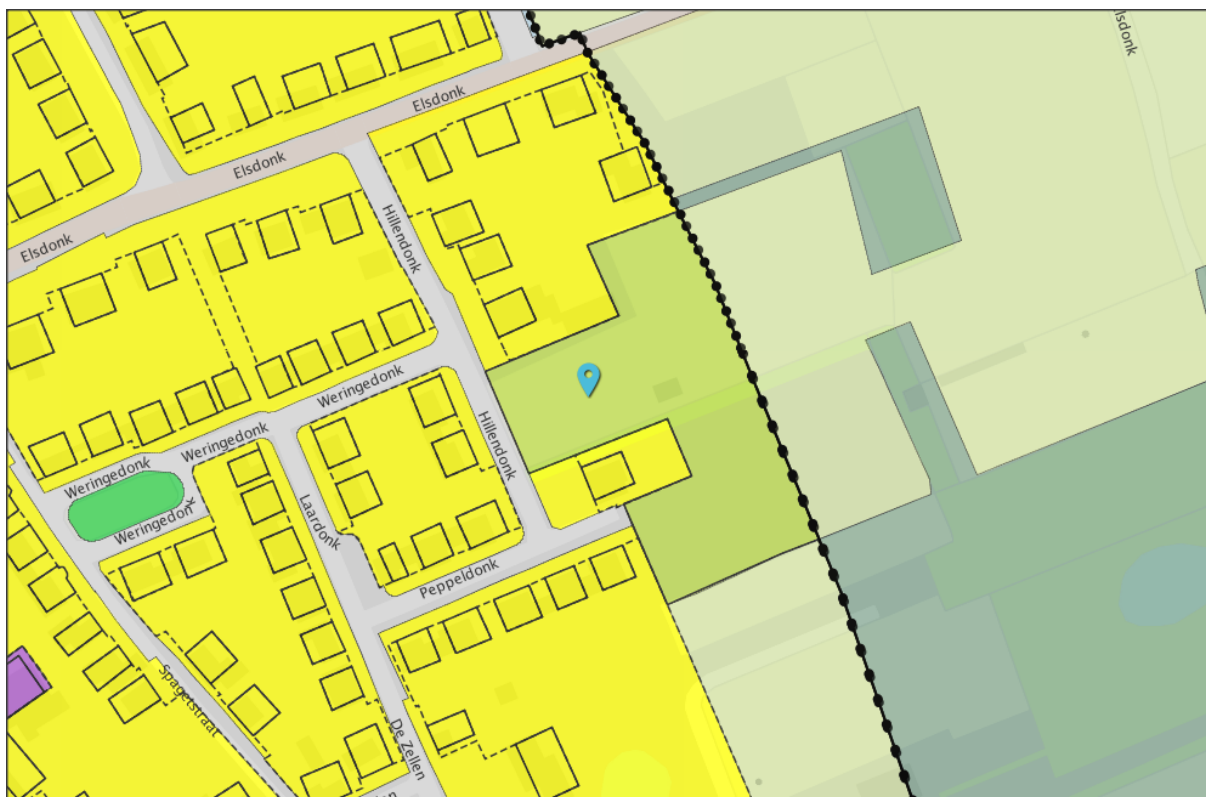
De locatie is gelegen aan de oostzijde van Stiphout, op de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied, grenzend aan de Goorloop. Zie onderstaande kaart.



Locatie plangebied

1.3. Geldend plan

Het geldende bestemmingsplan Stiphout laat de gewenste ontwikkeling van twee woningen niet toe. Momenteel heeft het betreffende plangebied de bestemming "Recreatie".



Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4. Opzet plantoelichting

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan omschreven.

Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Nieuwe situatie en beschrijving plangebied

Op een terrein aan de Hillendonk te Stiphout, gelegen tussen de huisnummers 7 en 11, worden met dit plan twee woningen gerealiseerd. Momenteel heeft het plangebied de bestemming “recreatie”. Binnen deze bestemming is bebouwing mogelijk [met een maximum oppervlakte van 700 m², een maximale goothoogte van 3 m¹ en een maximale bouwhoogte van 6 m¹]. In dit plan krijgt het deel grenzend aan de straat Hillendonk de bestemming wonen ten behoeve van de realisatie van twee woningen en het deel grenzend aan de Goorloopzone de bestemming “Agrarisch met waarden- natuur en landschap”. Hiermee vervalt de bestemming actieve recreatie voor het gehele plangebied.

De locatie is gelegen aan de oostelijke rand van de wijk Stiphout, op de grens met het natuurgebied Goorloopzone. Het betreft de kavels 4201 en 4202 op nevenstaande kadastrale kaart. De westzijde grenst aan de Hillendonk; ten noorden en ten zuiden van het plangebied liggen ruime vrijstaande woningen en de oostzijde van het plangebied ligt in het natuurgebied.



Ligging plangebied

Twee bouwvlakken van 12,5 x 15 meter (conform de maatvoering van de andere huidige bouwvlakken aan de oostzijde van de Hillendonk) worden centraal op beide kavels geplaatst, in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woning aan de noordzijde. Aangezien beide kavels nagenoeg even breed zijn (ruim 22 meter) betekent dit, dat ter plekke van de voorgevelrooilijn de bouwvlakken nagenoeg 5 meter afstand tot de kavelgrenzen hebben.



Situering bouwvlakken

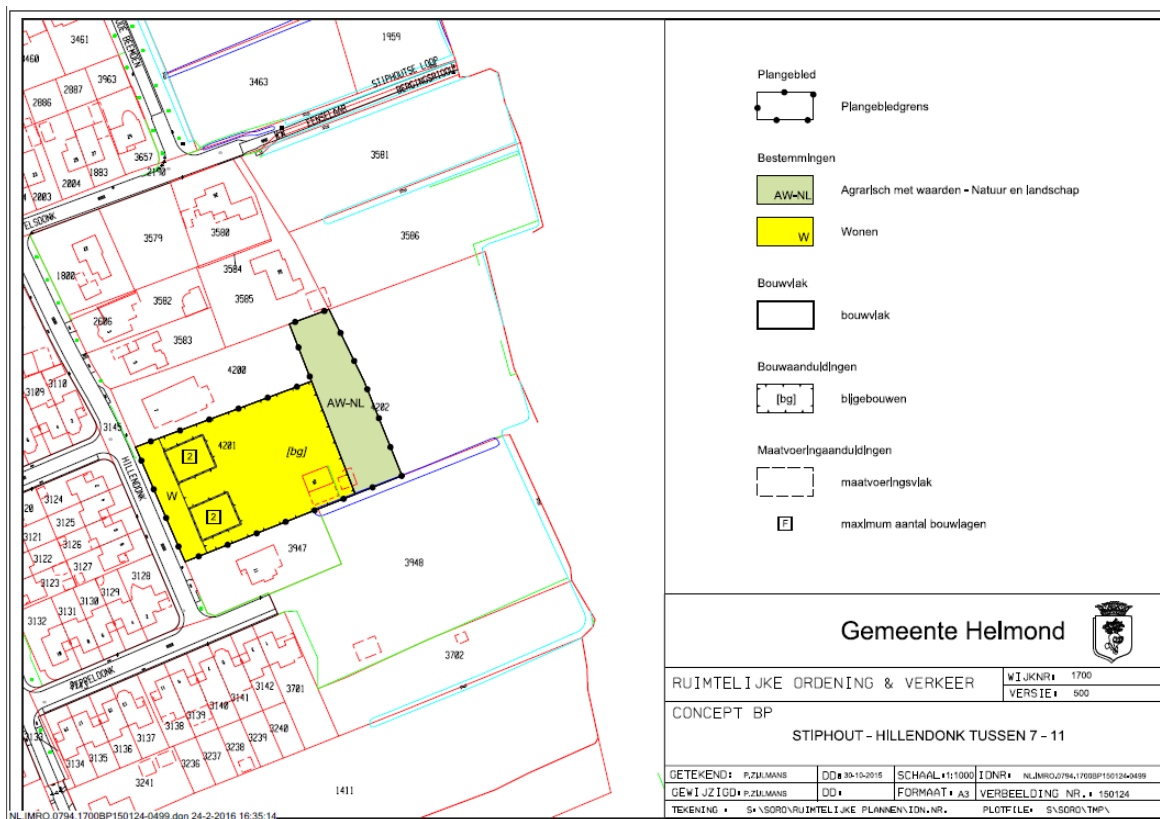
Alle woningen in de directe omgeving zijn voorzien van metselwerk en een kap met dakpannen. De kleurtoepassing is behoorlijk divers, zowel ten aanzien van de gevels als de daken. Onderstaande foto's geven de woningen ten noorden van het terrein (nummers 3 en 5), en ten zuiden van het terrein (nummer 11) weer. De twee nieuw te realiseren woningen worden aansluitend op de omgeving maximaal twee bouwlagen met kap.



Hillendonk 3 en 5



Hillendonk 11



3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

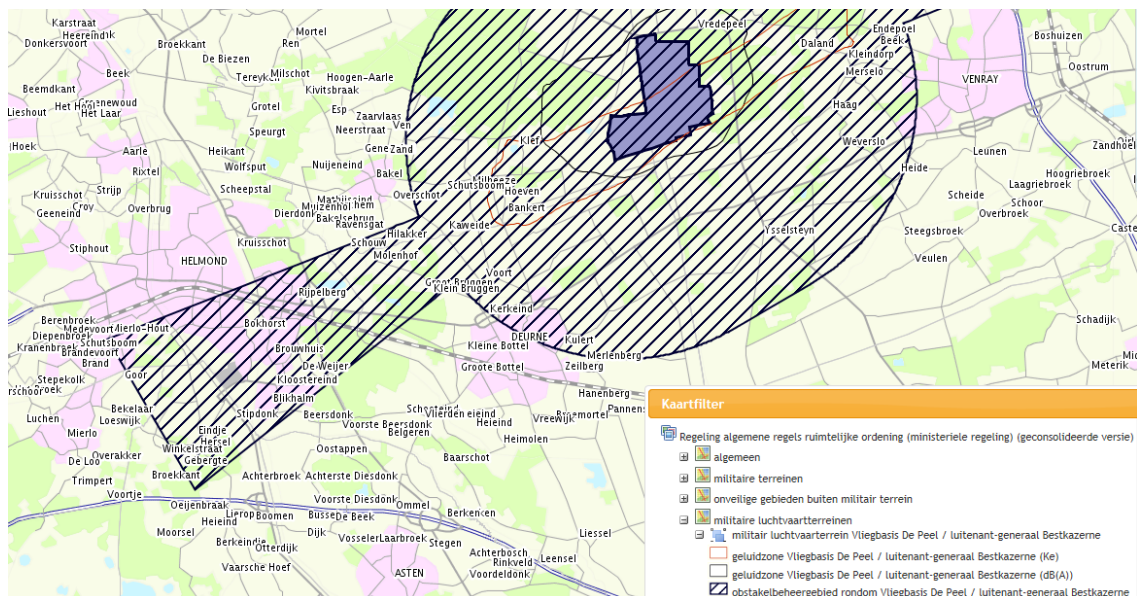
3.1. Rijksbeleid

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, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

- 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 de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente op basis van onderstaande kaart). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel.



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheid tot het oprichten van windturbines. Het bestemmingsplan past binnen de SVIR, Barro en Rarro.

1.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht en de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, als vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden beschreven:

- dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte (trede 1) en zo ja,
- in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in het bestaand stedelijk gebied van die regio door benutting van de beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en
- indien de behoefte niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op (nieuwe) multimodaal ontsloten locaties (trede 3).

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het oprichten van twee woningen binnen stedelijk gebied geldt als kleinschalige ontwikkeling, welke niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd wordt. Op basis van vaste jurisprudentie ligt de ondergrens immers op circa 10 woningen. Op grond daarvan hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

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

In de Verordening ruimte 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 ligt daarin binnen de volgende structuren en aanduidingen:

- "Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied";
- "Cultuurhistorisch vlak
- "Groenblauwe mantel".

Naast deze specifieke structuren en aanduidingen is er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

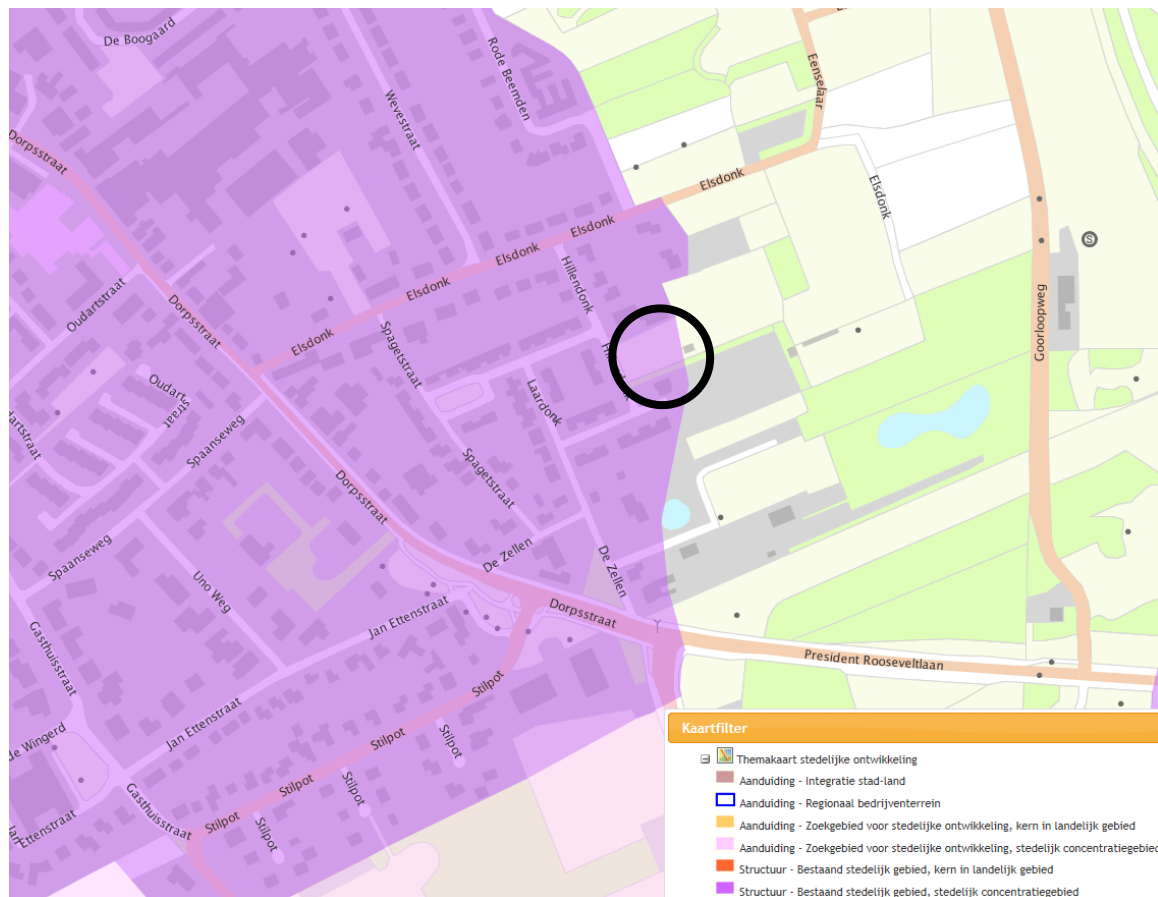
Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van landschappelijke inpassing. De recreatieve bestemming wordt met dit plan verwijderd en daarmee ook de bouwmogelijkheid op het

achterliggende terrein. Hier komt nieuw landschappelijk gebied voor terug grenzend aan het gebied van de Goorloopzone. Aan de Hillendonk worden passend in de huidige stedelijke structuur twee woningen gerealiseerd met vergelijkbare diepe achtertuinen als naastgelegen woningen. Het terrein daarachter wordt een geheel met het aangrenzende agrarische perceel.

Kwaliteitsverbetering landschap/BKL

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze bepaling op consistente wijze te borgen heeft de gemeente de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL) vastgesteld. Het plangebied behoort niet tot het werkingsgebied van deze BKL. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is daarmee niet aan de orde.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling Provincie

Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”. Het gaat daarbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie). Onderliggend plan voorziet hierin, middels het oprichten van een tweetal woningen op een grotendeels onbebouwd perceel binnen een woonstraat (inbreiding).

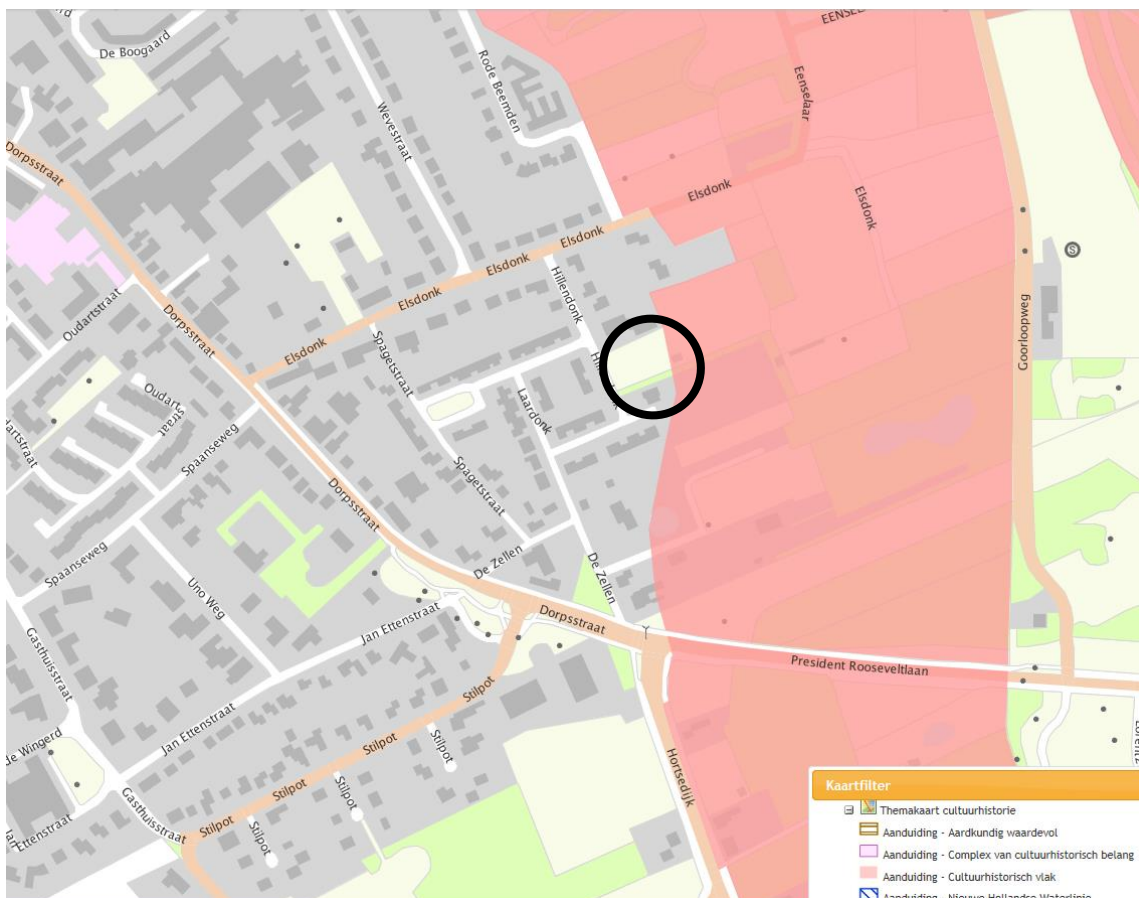
Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;

- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt Verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
- A. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
- B. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is Verwezenlijkt.*

Zie toelichting in paragraaf 5.4 Wonen. Het betreft hier een bouwinitiatief dat valt binnen de zogenaamde noemer van kleine plannen van minder dan 5 woningen. Hierover is afgesproken dat mag worden afgeweken van de bestaande woningbouwplanningen. Met deze toelichting is voldaan aan de verantwoording zoals bedoeld in artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen.



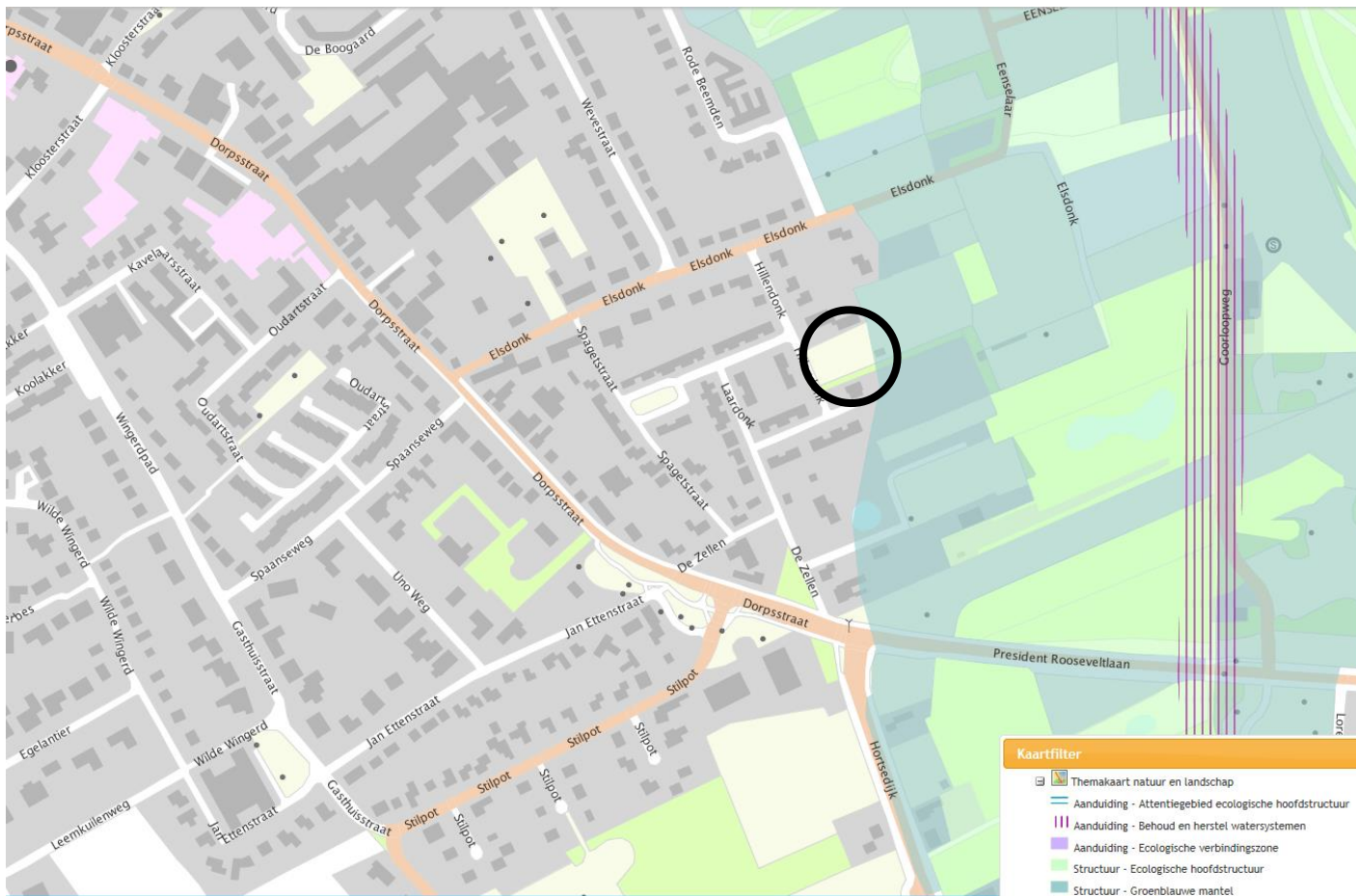
Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie

Cultuurhistorisch vlak

Het oostelijk deel van het plangebied, samenvallend met de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap” valt binnen de aanduiding “Cultuurhistorisch vlak”. Deze aanduiding duidt op het gebied/landgoed Croij, waar de Goorloopzone een uitloper van vormt. Een bestemmingsplan binnen een dergelijke aanduiding dient mede gericht te zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Deze zijn beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie.

Binnen het plangebied en directe omgeving liggen geen van gemeente- of rijkswegge beschermde monumenten. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied en directe omgeving.

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.



Uitsnede themakaart natuur en landschap Provincie

Groenblauwe Mantel

De Groenblauwe Mantel bestaat uit gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone 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. Het oostelijk deel van het plangebied valt binnen de Groenblauwe Mantel. Aan dit deel van het plangebied wordt de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap” toegekend ter vervanging van de voorheen geldende recreatiebestemming. Met de aan deze bestemming gekoppelde regels kan ten opzichte van het vorige planologisch regime beter worden ingespeeld op de ter plaatse onderkende waarden en kwaliteiten. Behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken worden daarmee in voldoende mate geborgd.

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Helmond 2030

In het, 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.

De projectlocatie, gelegen aan de rand van de wijk Stiphout, ligt op het snijvlak van (bestaand) stedelijk gebied en stad-land projecten. De ontwikkelingsambitie voor de wijk Stiphout als geheel geldt als laag dynamisch. De uitleglocatie Stiphout-Zuid vormt hier een uitzondering op. Inbreiding boven uitbreiding is een belangrijk uitgangspunt binnen de structuurvisie. Een kleinschalig inbreiding levert een bijdrage aan dit uitgangspunt en verdraagt zich bovendien met de laag dynamische ontwikkelingsambitie voor Stiphout als geheel.

Het oostelijk deel van het plangebied valt samen met het stad-land project Landgoed Croij. Het beekdal van de Goorloop vormt hier immers een uitloper van. Binnen dit stad-land project wordt een versterking van cultuurhistorie, landschap en recreatieve routes voorgestaan. Hoewel dit deel van het plangebied niet direct ziet op een versterking van deze waarden, worden via de bestemmingsregels de bestaande waarden afdoende geborgd.

Het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor de projectlocatie als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.



Uitsnede kaart Structuurvisie Helmond 2030 met aanduiding projectlocatie

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 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 Stiphout – Hillendonk 7-11. 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;
- 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.

Dat gebeurt o.a. 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 onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Wet basisnet. Deze is op 1 april 2015 in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) ter verankering van een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de Wet basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden

over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 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 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

In en direct nabij het plangebied zijn geen relevante risicovolle bedrijven, transportroutes en/of buisleidingen geïdentificeerd 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. Het plan zelf maakt de vestiging van risicovolle bedrijven - of overige bedrijven waarvoor veiligheidsafstanden gelden - niet mogelijk. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek.

4.4. Geluidhinder

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

Het onderhavige plangebied valt deels binnen de zone van een weg, niet binnen de zone van de spoorweg of industrieterrein. Het betreft de 200 meter brede zone van de Dorpsstraat/President Rooseveltlaan. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

De aangelegen weg, de Hillendonk, en de overige omliggende wegen zijn 30 km/uur wegen en hebben derhalve geen zone, waardoor het wat toetsing aan de Wet geluidhinder betreft, buiten beschouwing kan worden gelaten.

Omdat in dit plan twee woningen mogelijk worden gemaakt, moet dit in de zin van de Wet geluidhinder als een nieuwe geluidgevoelige bestemming worden gezien en is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Dorpsstraat/President Rooseveltlaan niet wordt overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer te reduceren zijn niet noodzakelijk en er hoeven geen hogere waarden voor de geluidbelasting te worden vastgesteld.

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

Conclusie

Doordat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer lager blijft dan de voorkeursgrenswaarde vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisering van dit bestemmingsplan

4.5. Luchtkwaliteit

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. De Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor het onderhavige plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee woningen aan de Hillendonk.

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 in 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.

Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt

op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen.

De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen kan door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen worden tegengegaan.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd.

Nieuwe bedrijven

Een deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Deze bestemming maakt o.a. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogelijk. De op grond van het bestemmingsplan toe te laten bedrijven zullen worden getoetst aan de geldende milieuwetgeving, met name wat betreft het aspect geur. Daarmee is ter plaatse van de woonbebouwing een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.7. Bodemkwaliteit

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassen wonen en overig;
- bodemkwaliteitsklassen wonen.

Conclusie

De gemiddelde bodemkwaliteit in het deel van Helmond waarin de planlocatie ligt past bij het voorgenomen gebruik. Op basis van de thans bekende gegevens is er naar verwachting vanuit het oogpunt van de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen dient een bodemonderzoek te worden verricht conform de NEN-5740.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

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 keuzes voor het water aan te geven.

Waterhuishouding en huidige situatie

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

De dichtstbijzijnde peilbuis staat aan de Weverstraat. Deze peilbuis is mogelijk niet helemaal representatief voor deze locatie. Deze peilbuis laat grondwaterstanden zien tussen de 0,8-2,0 meter onder maaiveld. Daarmee wordt de gewenste ontwateringsdiepte op deze locatie ruimschoots gehaald. Bij extrapolatie naar het onderhavige plangebied moet enige voorzichtigheid in acht genomen worden. 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 perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015'.

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

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Op dit moment is er op het perceel een gebouw aanwezig en een onverhard pad. Het is niet bekend of het huidige pand is aangesloten op het rioolstelsel. Ook is niet duidelijk of het bestaande pand gesloopt wordt. Daarom wordt er voor de waterhuishouding vanuit gegaan dat er geen aansluiting aanwezig is en dat het terrein volledig onverhard is. In de Hillendonk ligt een regulier gemengd rioolstelsel.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen

woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Het plangebied is ca. 3000m² groot. Het ruimtelijk plan voorziet in 2 bouwblokken van 187,5 m² met bijgebouwen van elk 150 m². In totaal betekent dat 675 m² extra verhard oppervlak. Dit komt neer op een waterbergingsbehoefte van 40,5 m³ (gevoeligheidsfactor 1 bij 60 mm).

In de Hillenhorst ligt een regulier gemengd stelsel, waarop zowel het afvalwater als het regenwater kan worden afgevoerd. Het stelsel heeft voldoende capaciteit in dit te kunnen verwerken. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Aarle-Rixtel.

Op grond van het Bouwbesluit moeten het regenwater en afvalwater gescheiden uit het pand worden gebracht, zodat bij toekomstige vervanging van het openbaar riool (door een gescheiden stelsel) het regenwater en afvalwater eenvoudig afzonderlijk aangekoppeld kunnen worden.

In de waterboekhouding wordt 40,5 m³ opgenomen onder rioleringsdeelgebied 8 (Stiphout).

Bouwmaterialen

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

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

Ligging van het Projectgebied ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het projectgebied is geen onderdeel van de EHS. Het perceel wordt aan de oostkant begrensd door de groenblauwe mantel: het beemdachtige Goorloopdal richting Croy en heeft een uitkijk op het stadswandelpark de Warande.

Groenvoorzieningen

Het perceel heeft een tuinachtige inrichting met enkele struik- en boomvormers. Op het terrein zijn geen waardevolle en beschermwaardige bomen aanwezig.

Flora & Fauna

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.

De natuurwaarden op het perceel zijn door de Gemeente Helmond op 25 november 2015 en 26 december 2015 onderzocht. Er zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen en slechts enkele algemene broedende vogels. Er bestaat geen aanleiding voor nader onderzoek.

De bestemmingswijziging zal marginaal invloed hebben op het huidige leefgebied van aanwezige individuen en zal geen nadelige effect hebben op regionale populaties.

Door de ingrepen in het projectgebied te mitigeren (kappen buiten het broedseizoen) en door het behouden van de lineaire groenstructuren op erfgronden, zijn de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling in het projectgebied naar onze inschatting tot een minimum beperkt.

Na realisatie van het project zullen in de tuinen en groenzones weer nieuwe broed-habitaten en foeragegebieden ontstaan.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en directe omgeving liggen geen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied en directe omgeving.

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 plangebied ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting.

Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek nodig is.

5.4. Wonen

Huidige situatie

De woningvoorraad in Stiphout bedroeg op 1 januari 2015 2.212 woningen. Het merendeel van deze voorraad is gebouwd tussen 1970 en 1990 (70 %). De verhouding huur/koop bedraagt 20/80 (voor Helmond als geheel is sprake van 45/55). Er is slechts zeer beperkt sprake van meergezinswoningen (8% van de woningvoorraad). Op de wijk de Warande na heeft de wijk Stiphout de grootste gemiddelde kaveloppervlak, te weten 630 m². Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde (€ 338.393,-). Kortom, de woningvoorraad in Stiphout kent een eenzijdige opbouw, voornamelijk bestaande uit eengezinswoningen in het midden en duurdere marktsegment.

Woningbouwplannen

De komende jaren staan nog enkele woningbouwplannen op het programma, die voornamelijk samenhangen met het Masterplan Centrum Stiphout. In dat plan is de bouw van circa 120 nieuwe woningen opgenomen, waarvan 50 eengezinswoningen en 70 appartementen. Daarvan zijn inmiddels 37 appartementen gerealiseerd in het project Kloosterwonen en 7 eengezinswoningen aan de Gerwenseweg. Daarnaast is er in Stiphout nog één potentiële woningbouwlocatie van enige omvang aanwijsbaar en dat betreft de locatie van het bedrijf Adriaans in het noordwestelijke deel van Stiphout. Hier zouden ca. 30 eengezinswoningen gerealiseerd kunnen worden.

In Stiphout zijn verder nog enkele kleine bedrijfslocaties gelegen, die wellicht op termijn ruimte bieden voor woningbouw.

Het bestemmingsplan Stiphout-Zuid biedt de mogelijkheid van en uitbreiding aan de zuidzijde van Stiphout en voorziet in de planontwikkeling van 55 woningen waarvan 11 in de sociale koop en 44 vrije sector.

Het betreft hier een bouwinitiatief dat valt binnen de zogenaamde noemer van kleine plannen van minder dan 5 woningen. Hierover is afgesproken dat mag worden afgeweken van de bestaande woningbouwplanningen.

GPR-gebouw

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 vijf 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 is vanaf 2013 het energielabel (EU) voor nieuwbouw verplicht. 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.

5.5. Verkeer

Ontsluiting

De onderhavige percelen ontsluiten op de Hillendonk.

De Hillendonk is een erftoegangsweg met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur binnen de wijk Stiphout. De Hillendonk komt via de Elsdonk op de (hoofd)ontsluitingsweg, de Dorpsstraat, van de wijk Stiphout uit.

Voor langzaam verkeer zijn er verbindingen naar omliggende straten, zoals de Zellen.

Over de Dorpsstraat loopt een buslijn welke halteert ter hoogte van de Hortsedijk met een halte op de Dorpsstraat. 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.

Parkeren

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet binnen dit bestemmingsplan worden voldaan aan de volgende eisen op basis van de "beleidsregel parkeernormen Helmond 2007".

- Woningen (goedkoop: < € 192.000,-): 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Woningen (middenklasse: € 192.000,- tot € 250.000,-): 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Woningen (duur: > € 250.000,-): 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid).

De indeling van de prijs categorieën is geïndexeerd voor 2015. De indeling is vastgesteld op basis van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-2) van het Ministerie van VROM (prijsspeil januari 2009) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Wanneer andere functies dan bovengenoemde worden toegekend in dit gebied, is het dan geldende parkeerbeleid van toepassing.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische haalbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer anterior een exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (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 overeengekomen voorwaarden in 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

In dit bestemmingsplan is sprake van een beheersituatie en dit plan is gericht op handhaving van de bestaande situatie in dit stadsdeel. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

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 op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

7.3. Planregels

7.3.1. Algemeen

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*: 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 (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Nadere eisen*: Voorwaarden die gesteld worden aan
- *Afwijken van de bouwregels*: Uiteenzetting van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kan afwijken.
- *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 van de gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.
- *Omgevingsvergunning aanlegactiviteiten*: Ter bescherming van de belangen wordt in (dubbel)bestemmingen een vergunningsplicht opgenomen, inhoudende dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd. In de voorrangregeling bij de dubbelbestemming is opgenomen dat, in geval van strijdigheid met andere bepalingen in het plan, de beschermende bepalingen voorgaan.
- *Wijzigingsbevoegdheid*: Dit betreft de bevoegdheid om een bestemming onder voorwaarden te wijzigen in een andere bestemming waardoor er voor het plangebied een op termijn meer gewenste bestemming kan worden gerealiseerd.

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. Bij regels voor dubbelbestemmingen geldt dezelfde opbouw als bij de bestemmingsregels.

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: PM
- *Algemene afwijkingsregels*: geven het bevoegde gezag de mogelijkheid om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- *Algemene wijzigingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen door het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

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.

7.3.2. Toelichting op de bestemmingen

De in dit plan voorkomende bestemmingen worden hieronder kort toegelicht:

Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Deze bestemming sluit aan bij dezelfde bestemming op de naastgelegen gronden in bestemmingsplan Buitengebied Helmond en heeft o.a. betrekking op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde en van natuurlijke waarde van de gronden, zoals die natuurlijke waarden tot uitdrukking komen in de met biotopen samenhangende fauna. De volledige omschrijving van deze bestemming staat in de planregels waarbij eveneens aansluiting is gezocht bij de regeling voor het naastgelegen gebied.

Wonen

Dit is de hoofdbestemming binnen het plangebied waarbinnen wonen is toegestaan. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de daarbij aangeduide bouwlagen, bouw- en goothoogte. Een aan huis gebonden bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 16 maart 2016 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.2. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het plan naar Waterschap Aa en Maas gestuurd. Bij bericht van 15 maart 2016 heeft het Waterschap aangegeven dat de wateraspecten goed in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

8.3. Procedure ontwerpplan

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 31 maart 2016 gedurende 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 6 september 2016 vastgesteld.