

"Stiphout - Geeneind 12"

Inhoud

Toelichting

Regels

Bijlage:
Staat van bedrijfsactiviteiten - wonen

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1700BP170191-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 18 april 2018

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 6 juni 2018

Ter inzage m.i.v. : 7 juni 2018

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 4 september 2018

Gepubliceerd d.d. : 12 september 2018

Ter inzage m.i.v. : 13 september 2018

Beroepstermijn m.i.v. : 14 september 2018

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Opzet plantoelichting	5
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1.	Ligging in groter verband	6
2.2.	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3.	Opzet Geeneind 12	8
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.	MILIEUASPECTEN	17
4.1.	Inleiding	17
4.2.	Milieueffectrapportage	17
4.3.	Externe veiligheid	17
4.4.	Geluidhinder	20
4.5.	Luchtkwaliteit	20
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.7.	Bodemkwaliteit	21
5.	SECTORALE ASPECTEN	23
5.1.	Waterhuishouding	23
5.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	24
5.3.	Archeologie en Cultuurhistorie	24
5.4.	Verkeer en parkeren	25
6.	HAALBAARHEID	26
6.1.	Economische haalbaarheid	26
6.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	26
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	27
7.1.	Inleiding	27
7.2.	Juridische methodiek	27
7.3.	Planregels	27

8.	PROCEDURE	29
8.1.	Vooraankondiging	29
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	29
8.3.	Procedure ontwerpplan	29

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aanleiding

De gemeente Helmond is, in samenwerking met een aantal partners, voornemens om op de kavel Geeneind 12 een levensloopbestendige woning te realiseren. De kavel Geeneind 12 vormt reeds decennialang een aparte onbebouwde ruime kavel tussen de eveneens ruime kavels Geeneind 10 en Geeneind 14. De drie kavels waren wel in eigendom van leden van dezelfde familie, maar er bestond lange tijd nog geen behoefte om de kavel Geeneind 12 te bebouwen. Inmiddels is Geeneind 10 in ander eigendom overgegaan en is op die kavel een nieuw bestemmingsplan vastgesteld wat de realisatie van twee aparte woningen daarop mogelijk maakt. Op de kavel Geeneind 14 is reeds een woning aanwezig. Bij de familie is de wens ontstaan om ook tot bebouwing van de tussenliggende kavel Geeneind 12 over te gaan. Verschillende leden van de familie wonen in Stiphout of elders in woningen waarin gelijkvloers (levensloopbestendig) wonen niet mogelijk is. Men wil deze kavel gebruiken om een woning te realiseren waarin dat wél mogelijk is.

Doel

In het huidige bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk omdat het perceel wel een woonbestemming heeft maar geen bouwvlak. Dit nieuwe bestemmingsplan 'Stiphout - Geeneind 12' maakt de ontwikkeling van één woning binnen het plangebied te Stiphout planologisch-juridisch mogelijk.

1.2. Situering plangebied

Situering plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de buurtschap Geeneind, in het noordwesten van de wijk Stiphout. Van oorsprong was Stiphout een zelfstandig lintdorp dat na de annexatie in 1968 bij Helmond is gevoegd. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1530 m² en is kadastraal bekend als gemeente Helmond sectie A perceel 1832.



Situering van het plangebied (rood omcirkeld) binnen Helmond.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Stiphout". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 9 februari 2010 en onherroepelijk geworden op 9 februari 2011. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd als:

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - straalpad;
- Functieaanduiding wonen.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan met het plangebied (roodomlijnd)

Op naastgelegen kavel Geeneind 10 is in 2014 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat de realisatie van twee woningen mogelijk maakt.

1.4. Opzet plantoelichting

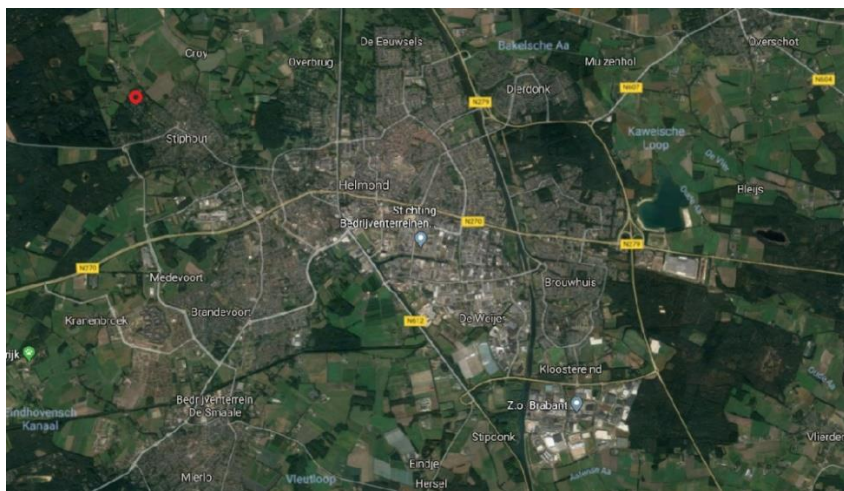
In hoofdstuk 1 worden de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan, de situering van het plangebied en het geldende bestemmingsplan omschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 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 en verkeer en parkeren komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op zowel de economische als de maatschappelijke 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. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 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

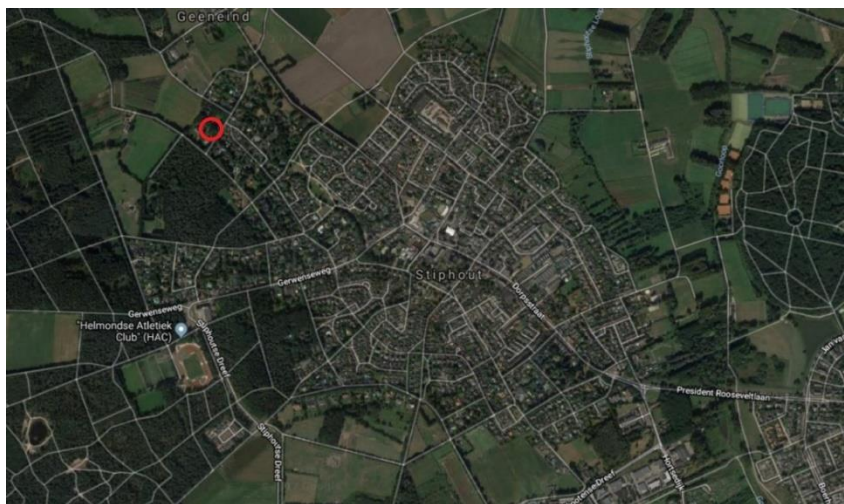
2.1. Ligging in groter verband

Ligging plangebied

De gemeente Helmond is gelegen in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Het plangebied ligt in het noordwesten van Helmond in de wijk Stiphout. Binnen de wijk Stiphout ligt het plangebied in het noordwesten op de grens tussen het bebouwd gebied en het buitengebied en maakt onderdeel uit van het buurtschap Geeneind. Ten westen van het plangebied bevinden zich de Stiphoutse bossen waarin verschillende wateren zijn gelegen zoals de Kamerven, Het Hoolven, Twetermansven, De Meer, Witven, Wasven en Kikkerven.



Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) in Helmond



Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) in de wijk Stiphout

Buurtschap Geeneind

Het buurtschap bestaat volledig uit vrijstaande woningen. De woningen zijn gesitueerd op ruime kavels variërend van ca. 1.000 m² tot 4.000 m². Slechts enkele kavels zijn kleiner of nog groter. Het buurtschap heeft een zeer groene uitstraling, mede doordat de straten niet van trottoirs zijn voorzien. Er komen alleen smalle buurtstraatjes met straatklinkers voor. Aan de zuidwestzijde grenst het buurtschap aan de Stiphoutse Bossen en aan de noordwest- en noordoostzijde aan open agrarisch landschap. Aan de buitenzijden van het buurtschap liggen over het algemeen de allergrootste kavels. Er is sprake van een afwisselende overgang tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Soms lopen de straten langs die buitenrand en soms grenzen de tuinen van woningen aan het buitengebied. Diverse woonstraatjes lopen als zandweggetjes door in het buitengebied.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijke structuur

De vormgeving van de woningen in de directe omgeving van het plangebied is zeer divers. De woningen bestaan voornamelijk uit traditionele semi-bungalows met flauwe kaphellingen, wat grotere woningen met hoge kappen en moderne bungalows met plat dak.



Sfeerbeelden directe omgeving plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit gras, bomen en bossages en struiken langs de flanken. Op de buurkavel Geeneind 14 is momenteel een woning aanwezig waarbij het bouwvlak, maar niet de huidige woning zelf, tot dicht tegen het plangebied aanloopt. Deze woning met bijgebouwen vormt een gesloten rug aan de kavelgrens met nummer 12. De voormalige woning op nummer 10 is inmiddels gesloopt en hier is middels een nieuw bestemmingsplan de realisatie van 2 woningen mogelijk gemaakt.



Impressies van het plangebied

Zoals blijkt uit het kaartje op de volgende pagina vormt de kavel de enige aan de straat gelegen kavel in het buurtschap 'Geeneind' waarop momenteel geen woning is gesitueerd. De kavel heeft een oppervlakte van ruim 1.530 m² met een frontbreedte van ruim 34 meter. Deze open plek binnen de ruimtelijke structuur behoort daarmee tot de middelgrote kavels in het buurtschap.



De kavel Geeneind 12

Functionele structuur

Het plangebied vormt reeds decennialang een aparte onbebouwde kavel tussen de ruime kavels Geeneind 10 en Geeneind 14, echter zonder deel uit te maken van één van beide buurkavels. De kavel heeft volledig de bestemming 'Wonen' maar er is geen bouwvlak aanwezig.

2.3. Opzet Geeneind 12

Verkaveling

Het buurtschap bestaat veelal uit zeer grote op het buitengebied gerichte kavels. Het plangebied maakt geen deel uit van de buitenrand van het buurtschap maar van de meer fijnmazige verkavelingsstructuur van het binnendeel van het buurtschap. Dit is nog versterkt sinds op de naastgelegen kavel, Geeneind 10, bestemmingsplan technisch de realisatie van twee woningen mogelijk is gemaakt, waar voorheen één woning was toegestaan.



Situering op het buitengebied gerichte kavels (geel) en het fijnmazige binnendeel (oranje) van het buurtschap. Het plangebied is rood omlijnd.

Het planvoornemen voltooit de fijnmazige stedenbouwkundige verkaveling in het oranje gedeelte op voorgaande afbeelding, een compacter groenstedelijk woonmilieu.

Bouwvlak

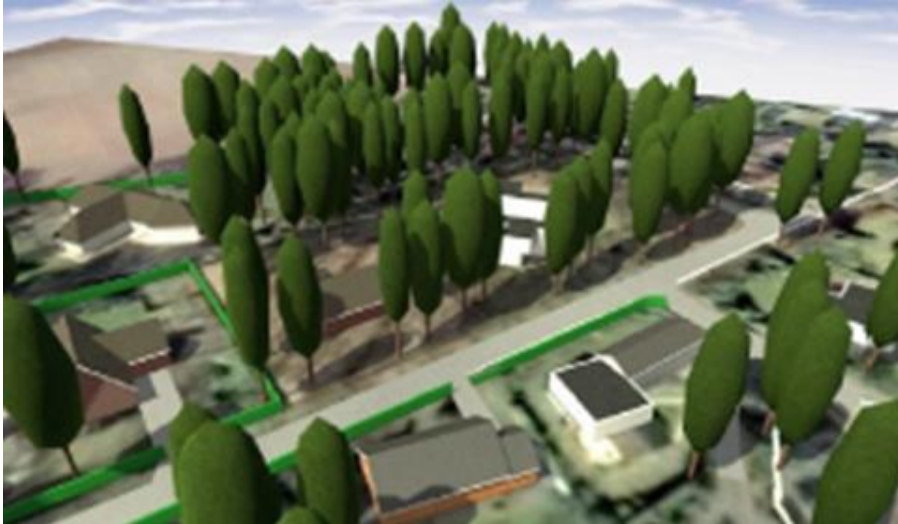
Door de kavelbreedte van ruim 34 meter is het stedenbouwkundig goed mogelijk om een bouwvlak met voldoende bouwmogelijkheden op de kavel te situeren. In het fijnmazige binnendeel van het buurtschap wordt het bouwvlak gesitueerd met een grotere afstand tot beide naastgelegen bouwvlakken / kavels dan tussen de meeste andere bouwvlakken in de directe omgeving. De voorgevelrooilijn ligt, evenals die van Geeneind 14 redelijk ver naar achter op de kavel. Daarnaast wordt er, net als elders in het binnendeel van het buurtschap, op het achterste deel van de kavel een bijbouwvlak opgenomen met bepalingen conform het huidige bestemmingsplan 'Stiphout'.



Situering bouwvlak (rood vlak)

Stedenbouwkundige inpassing

De nu volgende afbeelding geeft een impressie van het toekomstige bouwvolume en de (maximale) hoogte. De afbeelding geeft een beeld van de ontwikkeling in relatie tot de directe omgeving. Hieruit blijkt dat de beoogde woning stedenbouwkundig goed wordt ingepast. De bebouwing aan het Geeneind wordt voltooid, de laatste open plek tussen de bestaande bebouwing wordt met dit planvoornemen namelijk ingevuld. Daarnaast krijgt de kavel net als de omliggende kavels in het binnendeel een redelijk diepe voortuin waarbij de toekomstige bebouwing vrij ver naar achter op de kavel ligt. Ook aan weerszijden van de woning is relatief veel open ruimte voorzien.



Globale impressie van de toekomstige situatie waarop goed te zien is dat de nieuwbouw qua volume en hoogte past in de directe omgeving. Ook is goed te zien dat de bestaande bomen een beeldbepalend element vormen aan het Geeneind.

Conclusie

In voorgaande paragrafen en op voorgaande afbeelding is aangetoond dat het stedenbouwkundig passend is om ook op deze laatste onbebouwde kavel in Geeneind een woning te realiseren. De ontwikkeling betreft een completering van de bebouwing aan het Geeneind. De positionering van het bouwvlak sluit aan op de positionering van bouwvlakken in de directe omgeving van het plangebied in het zogenaamd binnendeel van het buurtschap Geeneind.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

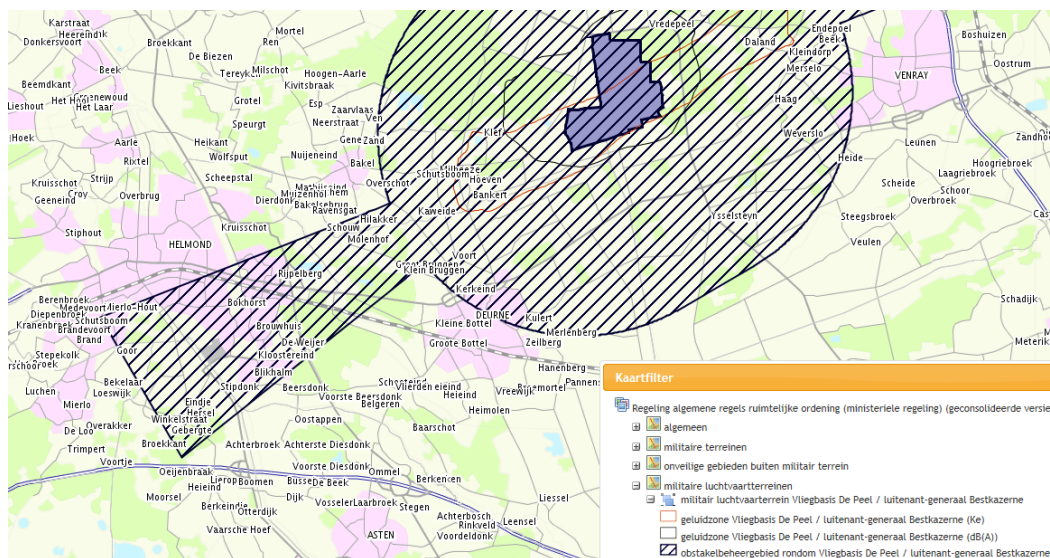
3.1. Rijksbeleid

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);
- radarverstoringgebied 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.



Het plangebied valt niet binnen vrijwaringszones langs rijksvaarwegen noch binnen tracés voor hoogspanningsverbindingen. Het obstakel beheersgebied van vliegbasis De Peel is eveneens niet van toepassing. Het radarverstoringgebied (vliegbasis Volkel) wel echter geldt dit enkel als belemmering bij het oprichten van windturbines en daar is binnen dit planvoornemen geen sprake van. Daarnaast ligt het plangebied in een straalpad wat een straalverbinding mogelijk maakt. De maximale hoogte voor bouwen binnen een straalpad bedraagt 71 m¹. Ook deze hoogte wordt bij lange na niet overschreden. Het bestemmingsplan past derhalve binnen de SVIR, Barro en Rarro.

3.1.2. *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 behoefte (trede 1) en zo ja,
- als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden via herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2).

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. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18-11-2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22-07-2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3). Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. De conclusie is derhalve dat er géén sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er minder dan 12 woningen worden gerealiseerd op één dezelfde locatie. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarmee is niet gezegd dat in het geheel voorbij kan worden gegaan aan de afweging waarom 'de ladder' vraagt. In het kader van de uitvoerbaarheid speelt deze afweging namelijk ook een rol. Zoals uit navolgende paragrafen blijkt, wordt voorzien in een actuele behoefte. Bovendien is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied op een nog vrije kavel tussen bestaande bebouwing.

3.1.3. *Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie*

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken. In paragraaf 4.9 komt het gemeentelijke beleid inzake dit onderwerp aan bod en worden de duurzaamheidsambities van het planvoornemen kort toegelicht.

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 uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied ligt daarin binnen de volgende structuur:

- “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied”;

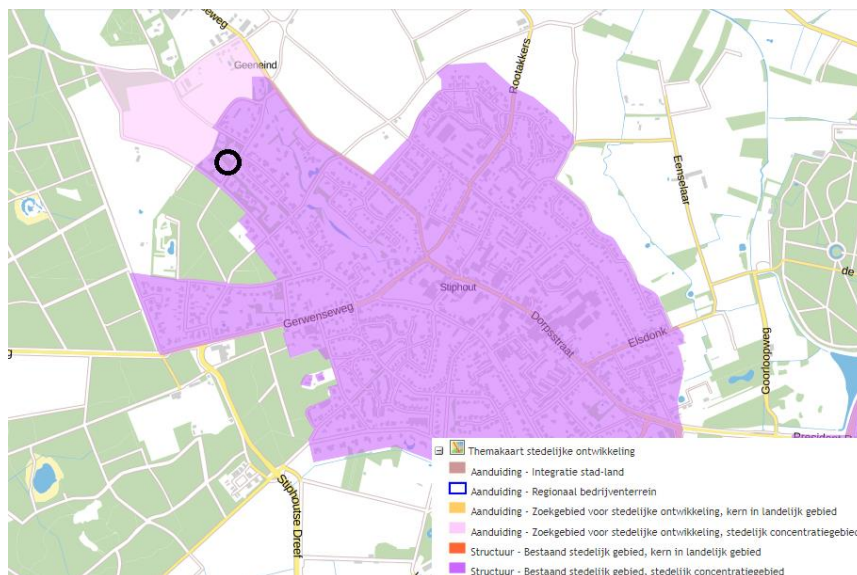
Naast deze specifieke structuren/aanduidingen zijn er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In deze situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van ruimtelijke inpassing in de bestaande structuur door invulling van een open plek. Voor een uitgebreide beschrijving van de ruimtelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Uit deze paragraaf blijkt dat er sprake is van een toename van de ruimtelijke kwaliteit voor de directe omgeving.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL). Het plangebied valt niet binnen het werkingsgebied van deze beleidsregel gezien de ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is daarmee niet aan de orde.



Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant en plangebied (zwart omcirkeld)

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). De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van de levensloopbestendige vrijstaande woning op een open plek in de ruimtelijke structuur tussen reeds bestaande vrijstaande woningen. Daarmee wordt op optimale wijze, door middel van inbreiding, ingespeeld op de beleidsambities voor dergelijk gebieden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Helmond 2030

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

Het plangebied heeft in de structuurvisie de aanduiding 'Stedelijk gebied'. Geconstateerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voor de realisatie van een vrijstaande woning past binnen deze aanduiding. Binnen de visie wordt eveneens uitgegaan van vraag- en consumentgerichte ontwikkelingen voor nieuwbouw met tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls in de bestaande voorraad. Woningen moeten in kunnen spelen op trends als vergrijzing. De ontwikkeling van mogelijk een levensloopbestendige woning past hierbinnen.

Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het ruimtelijk beleid voor het plangebied als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.



Uitsnede structuurvisie Helmond 2030 en plangebied (rood omcirkeld)

3.3.2. Woonvisie 2016-2020

De gemeente Helmond voert een terughoudend beleid ten aanzien van het realiseren van nieuwe bebouwingsmogelijkheden, zowel voor grote plannen als voor particuliere plannen.

Dit beleid is recentelijk vastgelegd in de op 10 mei 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie 2016-2020'. Een aantal citaten uit deze woonvisie:

- Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties meer in uitleggebieden ontwikkeld terwijl het splitsen van bestaande percelen voor de bouw van een extra woning in beginsel niet meer wordt toegelaten. Vanuit gemeentelijk belang kan alleen bij uitzondering op basis van economische-, stedenbouwkundige-, sociaal-maatschappelijke- en/of volkshuisvestelijke gronden, door het college gemotiveerd, hierop een uitzondering worden gemaakt;
- Voor wat betreft de koopsector is er een tekort aan het midden en dure segment en een overschot in het goedkope segment;
- Helmond streeft ernaar de woonconsument optimaal te bedienen door een zeer gedifferentieerd planaanbod aan te bieden;
- De plancapaciteit blijft ook voor de komende periode punt van aandacht. Nog steeds beschikt Helmond over een ruim planaanbod. De rijksoverheid heeft daarom de toepassing van de ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht gesteld bij nieuwe woningbouwplannen.

Overwegingen ten aanzien van de woonvisie in relatie tot deze ontwikkeling:

- De kavel heeft al de bestemming 'wonen' en ligt in het stedelijk gebied. Er is dus geen sprake van een nieuwe toevoeging van een woonfunctie in een 'uitleggegebied'.
- Er is geen sprake van het splitsen van een kavel voor de bouw van een extra woning. De kavel is altijd al een aparte kavel geweest met de bestemming 'wonen', echter zonder bebouwing erop.
- De kavel vormt een aanbod in een koopsegment (vrijstaande woning) waarin (bijna) geen ander aanbod aanwezig is. Zowel vanwege de grootte (1.580 m²) als de ligging (in de noordwesthoek van Stiphout) kan worden gesteld dat deze kavel niet concurreert met het overige bouw kavelaanbod in de gemeente Helmond en zeker niet van gemeentewege. Voor bewoners in het hogere koopsegment in een voormalig dorp als Stiphout (en specifiek voor de eigenaren/familie van deze kavel) is eventueel ander kavelaanbod elders in Helmond helemaal niet relevant omdat men in de eigen wijk wil blijven wonen dan wel er naar wil terugkeren. De kavel (na de toevoeging van de bouw mogelijkheid) zal invulling geven aan het gemeentelijk streven om de woonconsument optimaal te bedienen en zal (indirect door de vrijkomende woning van een familielid) bijdragen aan het woningaanbod in het dure koopsegment en voldoet daarmee dus ook aan een volkshuisvestelijke behoefte.

Dit bestemmingsplan past daarmee binnen de uitgangspunten uit de woonvisie.

3.3.3. *Klimaatbeleid gemeente Helmond*

Bij nieuwbouw worden de regels van GPR-Gebouw en het Klimaatbeleid van de gemeente Helmond toegepast.

GPR-gebouw®

1 januari 2015 is het programma GPR gebouw® (versie 4.3) ingevoerd binnen de gemeente Helmond. GPR Gebouw® staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

- Energie
- Milieu
- Gezondheid
- Toekomstwaarde
- Gebruikskwaliteit (waaronder bezoek, - en aanpasbaarheid en Politiekeurmerk Veilig Wonen)

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 7 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. GPR gebouw bevat een breed scala aan eisen vanuit verschillende terreinen zodat een woning met een hoge score een woning met veel kwaliteit is. Per raadsbesluit is vastgelegd dat voor wat betreft de module energie deze op een score van 7,5 moet uitkomen, de module gebruikskwaliteit is vastgelegd op een 8,5. Terwijl overall op de 3 overgebleven modules altijd gestreefd moet worden naar een gemiddelde van 7. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

Energietabel

Het energielabel voor nieuwbouw is op 1 januari 2013 ingevoerd. Binnen het energielabel wordt de

oplevertoets een verplicht onderdeel. Hiermee wordt gecontroleerd of de waarde uit de EPC-berekening van de omgevingsvergunning daadwerkelijk is gerealiseerd. Tevens wordt ingezet op het gebruik van duurzame energie volgens het principe van de trias energetica.

De gemeente Helmond volgt hierin het rijksbeleid en het Europees beleid en passen dit ook toe

3.3.4. *Waterplan Helmond 2012-2015/2018*

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 Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018. 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 2012-2015/2018 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. Het aspect water komt verder aan bod in paragraaf 5.1.

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 Geeneind 12. 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

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

M.e.r.-toetsing

Aanleiding is de realisatie van een nieuwe woning op de kavel Geeneind 12.

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op:

1. De ontwikkeling is geen activiteit die is opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.
2. Het plan heeft geen invloed op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet nodig. Er bestaat dus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Conclusie

De ontwikkeling is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde milieuparagrafen en -onderzoeken.

4.3. Externe veiligheid

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. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (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 is het risico dat een groep van meer dan 10 personen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken. Het invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsafstand: de afstand tot waar bij een incident met gevaarlijke stoffen 1% van de slachtoffers nog overlijdt.

Risico-inventarisatie

Op meer dan 400 meter afstand van de planlocatie is één relevante risicobron geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid. Het betreft de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding A-521 van de Gasunie. De 100%-letaliteitsafstand van deze aardgasleiding bedraagt 180 meter, de 1%-letaliteitsafstand bedraagt 430 meter. De 1%-letaliteitsafstand is tevens het invloedsgebied. De personendichtheid binnen het invloedsgebied is bepalend voor de hoogte van het groepsrisico.

De risico's van aardgasleiding A-521 zijn eerder, ten behoeve van het onherroepelijke bestemmingsplan “Stiphout – Molenven (sportpark en natuurpoort)”, door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) berekend en beschreven in het bij dat plan behorende rapport: risicoanalyse buisleiding BP Stiphout Molenven- Natuurpoort van 19 juni 2015. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingplan “Stiphout – Molenven (sportpark en natuurpoort)” gepubliceerd.

Uit de risicostudie van de ODZOB volgt dat het plaatsgebonden risico lager is dan 10^{-6} per jaar. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Uit de risicostudie blijkt bovendien dat het hoogste groepsrisico van aardgasleiding A-521 onder de oriënterende waarde is gelegen.

Op grond van het Bevb kan de verantwoording beperkt blijven indien het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt en/of het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt. In het buitengebied wordt de waarde 0,1 maal de oriëntatiewaarde nergens overschreden en neemt het groepsrisico met de voorliggende ontwikkeling niet significant toe. De verantwoording wordt hierna beperkt toegelicht.

Verantwoording groepsrisico

De hogedruk aardgasleiding ligt niet in het plangebied, maar het effectgebied van de aardgasleiding reikt wel tot het plangebied. De afstand van de aardgasleiding tot aan het plangebied is ongeveer 420 meter.

Het maatgevend rampscenario bij een hogedruk aardgastransportleiding is een fakkelbrand die duurt tot dat na het dichtdraaien van afsluiters (zogenaamde inblokken) van de gasleiding de druk afneemt. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een externe beschadiging (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden) aardgas vrijkomt dat vervolgens door een ontstekingsbron wordt ontstoken. Er is dus een bepaalde kans dat er gevaarlijke effecten in de omgeving ontstaan. De afmeting en de richting van de fakkel is afhankelijk van o.a. de leidingdiameter en -druk. 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. De hulpverlening is gericht op het veiligstellen van het effectgebied en het voorkomen van ontsteking. De hulpverlening zal proberen de explosieve wolk die wordt gevormd te verdunnen door sproeistralen in te zetten.

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 lichamelijk of geestelijke beperking is de zelfredzaamheid van personen hoog. Aangenomen wordt dat personen binnen het plangebied voldoende zelfredzaam zijn.

In geval van een incident met gevaarlijke stoffen dient de brandweer de calamiteit zoveel mogelijk te bestrijden. De duur en soort inzet verschilt per scenario. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

De bereikbaarheid van het plangebied is voldoende.

Advies Veiligheidsregio

Conform de 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost is voor dit bestemmingsplan het standaardadvies van mei 2017 toegepast. Hieronder wordt het advies kort beschreven en hoe dit toegepast kan worden voor dit bestemmingsplan.

- *Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.*

Het plan maakt geen nieuwe situaties mogelijk waarbij groepen verminderd zelfredzame personen gevestigd zijn in het invloedsgebied van de risicobron. Volgens het beleidsdocument 'Verantwoording groepsrisico Helmond' dient de gebruiker van dit gebied zich wel bewust te zijn van de risico's in dit gebied. Dit betekent dat de gebruiker kennis moet hebben van de juiste handelingsperspectieven om zoveel mogelijk zelfredzaam te opereren. De gemeente Helmond doet dit door al haar burgers te informeren over risico's en mogelijke handelingsperspectieven, o.a. middels de website van de gemeente. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de landelijke informatiesystemen.

- *Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>*

De situatie ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening zal ongewijzigd blijven. Dit houdt in dat er geen nieuwe situaties ontstaan waardoor de hulpdiensten gehinderd kunnen worden.

Verder zullen er met dit plan geen nieuwe risicobronnen nabij het plangebied bijkomen, waarbij een behoefte ontstaat aan meer bluswatervoorzieningen.

Conclusie:

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Uit de risicostudie blijkt verder dat het hoogste groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. Conform de 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost is voor dit bestemmingsplan het standaardadvies toegepast.

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van dit plan.

4.4. Geluidhinder

Het plan voorziet in de bouw van één woning. Deze is in het kader van de Wet geluidhinder te beschouwen als een geluidgevoelige bestemming. Voor zover deze bestemmingen binnen zones van wegen, spoorwegen of industrieterreinen zijn gelegen, moet voldaan worden aan de gestelde eisen in de Wet geluidhinder.

Van de gezoneerde wegen is de Lieshoutseweg (ten noordoosten van het plangebied) in deze omgeving de belangrijkste. Deze weg heeft een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De locatie Geeneind 12 ligt echter juist buiten de zone van deze weg. Ook is de locatie niet binnen de zone van een spoorweg of industrieterrein gelegen en zijn de eisen uit de Wet geluidhinder voor deze ontwikkeling niet van toepassing. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is ten behoeve van de planontwikkeling derhalve niet noodzakelijk.

De aangelegene weg, het Geeneind, is een 30 km/uur weg, evenals de overige in de directe omgeving liggende wegen, en hebben derhalve geen zone, waardoor het wat toetsing aan de Wet geluidhinder betreft, buiten beschouwing kan worden gelaten. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de niet gezoneerde wegen bedraagt op deze locatie max. ca. 47 dB. Dit is een waarde dusdanig laag dat er op deze locatie gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

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 geluidwering 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. De geluidwering van de gevels van de woningen moet voldoen aan de minimumwaarde als genoemd in art. 3.2 van het Bouwbesluit.

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 de Regeling "Niet In Betekenende Mate". Dit besluit geeft categorieën van gevallen aan die aangemerkt kunnen worden als Niet in Betekenende Mate (NIBM) project. De realisatie van deze woningen wordt gezien als een NIBM project.

Uit het vorenstaande blijkt dat het plan geen negatieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent.

Conclusie

De realisatie van een nieuwe woning op de kavel Geeneind 12 heeft geen beperkingen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan regels 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

Het plangebied ligt aan de rand van Stiphout, grenzend aan het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. Het betreft een viertal paardenhouderijen en een bedrijf dat zowel varkens als paarden houdt.

Geurhinder agrarische bedrijven

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van een plangebied is het nodig om de verwachte geurhinder vanwege veehouderijen te evalueren. Deze evaluatie betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting.

Voorgrondbelasting

Voor het houden van paarden geldt een vaste afstand waarbinnen in principe geen geurgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. Voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 100 meter. De te realiseren woning is op ruimschoots meer dan 100 meter van de vier paardenhouderijen gelegen.

De afstand tot de varkens- en paardenhouderij aan de Geeneindseweg 6 bedraagt ca. 290 meter. Wat betreft de paarden wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter. Voor het houden van varkens wordt de geurbelasting op geurgevoelige objecten berekend aan de hand van geuremissiefactoren. Daarbij mag de geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom niet meer bedragen dan 3,0 oue/m³. Voor het perceel Geeneind 18 is op basis van de vigerende vergunning een geurbelasting berekend van 0,2 oue/m³, ruim onder de hierboven genoemde norm. Gelet op de ligging van het plangebied kan ervan uitgegaan worden dat ook op de beoogde woonbestemming ruimschoots aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan.

Achtergrondbelasting

Een recente berekening van de achtergrondbelasting laat zien dat deze ter plaatse van het plangebied maximaal 3 oue/m³ bedraagt. Dat wordt beschouwd als een zeer goed woon- en leefklimaat.

Nieuwe bedrijven

In onderhavig plan worden geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt.

Conclusie

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen het realiseren van dit plan.

4.7. Bodemkwaliteit

Situatiebeschrijving

Voor zover bekend hebben er binnen het plangebied nooit bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De Nota bodembeheer van de gemeente Helmond bevat bodemkwaliteitskaarten van boven- en ondergrond. Op die kaarten staat de gemiddelde bodemkwaliteit van percelen waar geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit de nota volgt dat de planlocatie ligt in een gebied met bodemfunctieklasse Wonen en bodemkwaliteitsklasse AW2000 (schone grond).

Uitgevoerd bodemonderzoek

Van de planlocatie zijn geen bodemonderzoeken bekend. Van de aangrenzende percelen zijn de volgende onderzoeken naar de bodemkwaliteit bij de gemeente bekend:

- Verkennend bodemonderzoek Geeneind 16 te Helmond (Sectie A, nrs. 1665 en 1829), Van Limborgh Zuid, kenmerk 3-36-713-2 d.d. april 1996;
- Verkennend bodemonderzoek Tivoli 24 te Helmond, Tritium Advies, kenmerk 0006528.MH d.d. 11 juli 2000.
- Aanvullend grondwateronderzoek Tivoli 24 te Helmond, Tritium Advies, kenmerk 0007527.MH d.d. 14 augustus 2000 (briefrapport).

Verontreiniging

Ter plaatse van Geeneind 16 zijn in de grond geen ten opzichte van de toenmalige streefwaarde verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan cadmium en zink aangetroffen.

Ter plaatse van Tivoli 24 is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie, PAK en EOX aangetroffen. In de ondergrond zijn geen ten opzichte van de toenmalige streefwaarde verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten aan cadmium, nikkel en zink aangetroffen en licht verhoogde gehalten aan xylenen en naftaleen. Uit de resultaten van aanvullend grondwateronderzoek blijkt dat het grondwater op het grootste deel van de locatie Tivoli 24 niet of slechts licht verontreinigd is met cadmium. Alleen op het meest noordelijk terreindeel is een sterke verontreiniging aanwezig. De bron van deze verontreiniging is niet bekend, maar is voor zover bekend niet gelegen op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Op basis van de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied past bij het voorgenomen gebruik. In het gebied waarbinnen de planlocatie ligt kan lokaal wel sprake zijn van verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater. Het gaat daarbij om diffuse bodembelasting zonder duidelijk aanwijsbare bron.

Het Nederlandse milieurecht bevat verder voldoende waarborgen voor een veilig bodemgebruik op de planlocatie. Zo hoort het uitvoeren van (actualiserend) bodemonderzoek bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen en bevat de Wet bodembescherming een bodemonderzoekplicht voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden in de grond. Naar aanleiding van dergelijk onderzoek kan het bevoegde gezag zo nodig zorgen dat passende maatregelen getroffen worden.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

5.1.1. *Oppervlaktewater*

Er is geen oppervlaktewater in de nabijheid.

5.1.2. *Grondwater*

Geeneind ligt in een gebied dat niet bekend staat als zeer gevoelig voor grondwateroverlast. De bouwpeilen worden bepaald door de gemeente en zijn afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke grondwaterstand niet wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie. De initiatiefnemer wordt geacht zelf onderzoek te doen naar de consequenties van het initiatief op het grondwater en omgekeerd.

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 2010-2015/2018'.

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

5.1.3. *Grondwaterbescherming*

Er is geen grondwaterbescherming van toepassing op het plangebied dan wel in de directe omgeving daarvan.

5.1.4. *Riolering*

In Geeneind is riolering aangelegd aanwezig. Hier ligt een gemengd stelsel. Geeneind staat niet bekend als gevoelig voor water-op-straat vanuit het rioolstelsel. Het afvalwater wordt via de rioolstelsels afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Aarle-Rixtel.

5.1.5. *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. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Vuil- en schoonwater moeten aan de erfgrens gescheiden aan de gemeente worden aangeboden. Tot nu toe is het perceel onbebouwd geweest. De te verwachten uitbreiding (in m² gerekend) is dusdanig klein dat de gemeente geen aanvullende bergingseisen stelt.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatiegevoelig. Ook vanuit grondwater is dit perceel niet voor wateroverlast gevoelig.

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

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.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek. Vanaf 2015 vindt bestrijding op verhardingen alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen.

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

5.2.1. Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

5.2.2. Natuur en Groenvoorzieningen

Het plangebied is gelegen in het binnendeel van het buurtschap Geeneind. De huidige groenstructuren in het gebied worden vooral bepaald door hoge bomen zonder veel onderbegroeiing met een open beeld onder deze bomen door. Ondanks de bosachtige uitstraling van het plangebied bevat het geen, op de bodemkaart van Helmond aangegeven, beschermde bomen of lijnelementen (boom- of houtwallen). Er gelden dus geen beperkende regels voor deze groenstructuren en de bomen zijn niet beschermd. Dat betekent dat er geen enkele waarborg is dat de huidige groenstructuren worden gehandhaafd. Het is derhalve toegestaan om nieuwe hagen aan te leggen en bestaande hagen of bomen te kappen.

5.2.3. Flora en Fauna

Op 7 maart 2018 is door de gemeentelijk ecooloog de planlocatie bezocht. Daaruit is voortgekomen dat er geen beschermde soorten te verwachten zijn zoals jaarrond beschermde broedvogels, eekhoorns of amfibieën. Alleen indien alle bomen gekapt gaan worden is een nader onderzoek vleermuizen nodig op het gebied van vliegroutes en foerageergebied.

5.2.4. Natuur

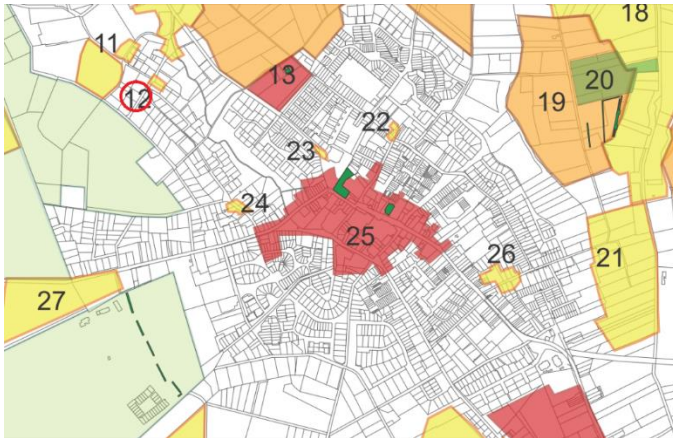
Er liggen binnen het plangebied geen elementen uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Nabij het plangebied ligt op een afstand van ca. 450 meter de Stiphoutse Bossen welke onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant. De Stiphoutse Bossen is een natuurgebied van 525 ha dat gelegen is op de grens van de drie gemeenten Helmond, Laarbeek en Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het wordt doorsneden door de Gerwenseweg (tussen Stiphout en Gerwen). Door de grote afstand tussen het plangebied en het natuurgebied en de situering van het plangebied in het binnendeel van het buurtschap heeft het planvoornemen geen invloed op het natuurgebied en visa versa.

5.3. Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1. Archeologie

De op 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgestelde “Archeologische beleidskaart Helmond” (versie april 2017) geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht mogen worden.

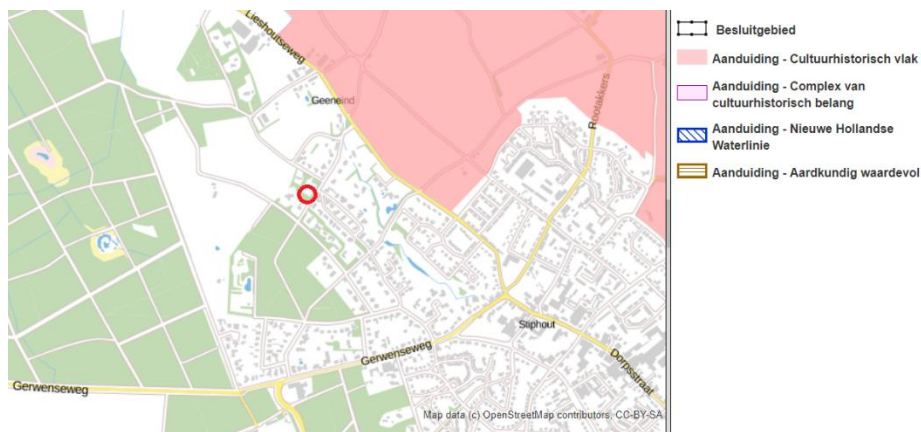
Het plangebied is gelegen binnen een gebied met geen of lage archeologische verwachting. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. Een archeologisch onderzoek wordt, gezien de archeologische verwachting, niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede Stiphout en plangebied rood omcirkeld

5.3.2. Cultuurhistorie

Volgens de 'themakaart cultuurhistorie' van de Verordening ruimte Noord-Brabant is het plangebied niet gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak', 'Complex van cultuurhistorisch belang', 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Aardkundig waardevol'. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.



Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant, Themakaart cultuurhistorie

5.4. Verkeer en parkeren

De toekomstige woning wordt ontsloten op het Geeneind. Het Geeneind wordt ontsloten door de Lieshoutseweg, een erftoegangsweg die een verbinding vormt tussen Stiphout en Aarle-Rixtel/Lieshout. Voor het langzaam verkeer zijn in de omgeving geen specifieke voorzieningen aanwezig. Het fietsverkeer maakt gebruik van de omliggende wegenstructuur. Het plangebied wordt niet ontsloten door het reguliere openbaar vervoer.

In de Gemeente Helmond is het verder voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen kunnen reizen. Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet binnen dit bestemmingsplan worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in de "Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017". Vanuit verkeersoogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied wordt één woning gerealiseerd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is geen anterieure overeenkomst over kostenverhaal gesloten omdat er geen werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen of aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk zijn.

Er is wel een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan. Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op één woning en derhalve geen percentage woningbouwcategorieën bevat, is het niet mogelijk om door middel van een exploitatieplan nadere eisen te stellen aan de uitvoerbaarheid. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van een vrijstaande woning op een open plek in de bestaande ruimtelijke structuur. Aan de overkant en beide zijden van het perceel bevinden zich vrijstaande woningen. De realisatie van de nieuwe woning leidt niet tot een wijziging van de ruimtelijke structuur, maar completeert deze juist door invulling van de open plek. Gezien de relatief beperkte impact op de omgeving kan, ook gezien de conclusies uit voorgaande hoofdstukken van deze toelichting, redelijkerwijs worden gesteld dat met dit planvoornemen geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad. Het planvoornemen zal daarom naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In dit bestemmingsplan is sprake van een ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de juridische methodiek en de planregels kort toegelicht. 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, is de bestemming 'Wonen' 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.
- *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.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van dubbelbestemmingen.

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 het plan.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene afwijkingsregels*: Geven het bevoegde gezag de mogelijkheid om vergunning te verlenen om van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen af te wijken. Hier is o.a. het afwijkingspercentage van 10% opgenomen;
- *Algemene wijzigingsregels*: Geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan onder voorwaarden te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen.
- *Algemene aanduidingsregels*: Hier worden medebestemmingen aangeduid, in dit geval de vrijwaringszone – straalpad.
- *Overige regels*: Hier zijn in dit geval de parkeernormen vermeld.

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 bestemming en aanduiding worden hieronder kort toegelicht:

Wonen

Dit is de hoofdbestemming waarbinnen wonen is toegestaan. Er is één vrijstaande woning toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en op de gronden met de aanduiding bijgebouwen. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de specifieke eisen gesteld in de regels. Wordt hier niet aan voldaan dan is er sprake van strijdig gebruik. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen voor een aan huis gebonden bedrijf, onder voorwaarden, bij omgevingsvergunning afwijken.

Vrijwaringszone - straalpad

Deze zone is bestemd voor de instandhouding en bescherming van een straalverbinding. De maximale bouwhoogte binnen deze beschermingszone bedraagt 71 m. boven NAP. De zone is als algemene aanduidingsregel in het plan opgenomen.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 18 april 2018 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 dit plan voor advies gezonden naar: de brandweer Brabant - Zuidoost, de veiligheidsregio Brabant – Zuidoost, het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Geen van de vooroverlegpartners hebben opmerkingen op het plan.

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 7 juni 2018 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. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.