

Bestemmingsplan

"Brandevoort Oost - Lochtenburg"

Inhoud

Toelichting

- Bijlagen:
- Preadvies Veiligheidsregio d.d. 2 april 2014
 - Akoestisch onderzoek d.d. 26 maart 2014
 - 'Nadere eisen architectuur woning en inrichting woonkavel'
 - Quicksan natuurwaarden Plangebied Frankenvoort te Helmond, Staro, maart 2011
 - Update quickscan flora en fauna Frankenvoort te Helmond, Staro, 9 januari 2015

Regels

- Bijlagen:
- Staat van bedrijfsactiviteiten wonen

Verbeelding

NL.IMRO.0794.2100BP130171

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 16 mei 2014

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 18 april 2015

Ter inzage d.d. : 22 april 2015

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 9 juni 2015

Ter inzage d.d. : 7 juli 2015

In werking d.d. :

Dossierstatus

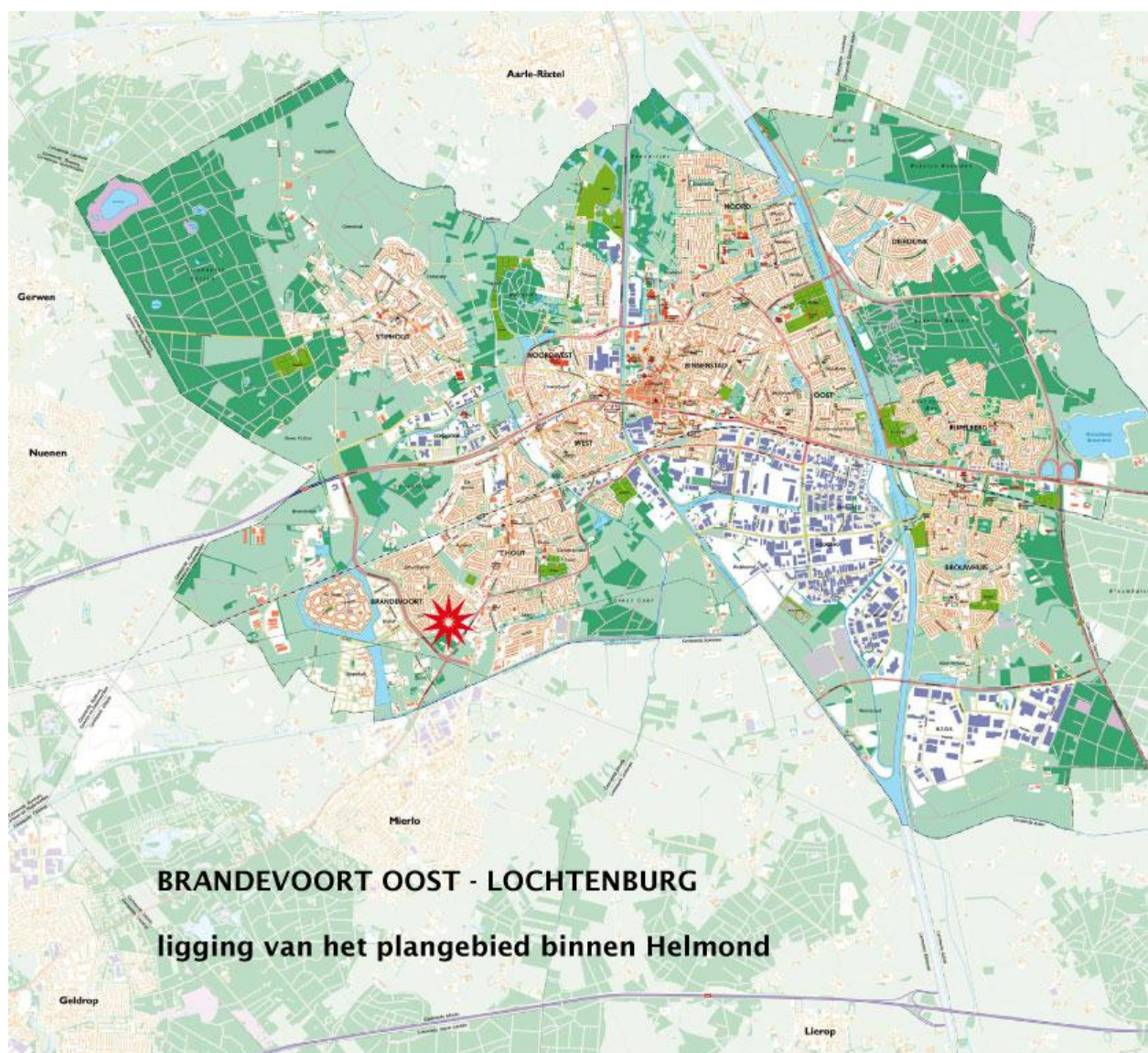
Geheel onherroepelijk in werking d.d. :

Wel/Geen beroep bij de Raad van State ingesteld.

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2.	Geldend bestemmingsplan	1
1.3.	Opzet plantoelichting	2
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1.	Stedenbouw	3
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Nieuwe situatie	5
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
4.	MILIEU	10
4.1.	Inleiding	10
4.2.	M.e.r.-(beoordelings)plicht	10
4.3.	Externe veiligheid	11
4.4.	Geluidhinder	13
4.5.	Luchtkwaliteit	13
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	13
4.7.	Bodemkwaliteit	14
4.8.	Duurzaamheid	14
5.	SECTORALE ASPECTEN	15
5.1.	Waterhuishouding	15
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	16
5.3.	Flora en fauna	16
5.4.	Natuur, landschap en groen	17
5.5.	Wonen	17
5.6.	Verkeer en parkeren	19
5.7.	Economische uitvoerbaarheid	19
6.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	20
6.1.	Inleiding	20

6.2.	Juridische methodiek	20
6.3.	Planregels	20
7.	PROCEDURE	21
7.1.	Vooraankondiging	21
7.2.	Resultaten wettelijk overleg	21
7.3.	Procedure ontwerpplan	21



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen aan de Lochtenburg op het achtererf van het perceel aan de Geldropseweg 91. Op een deel van het achtererf bestaat de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid twee vrijstaande woningen te realiseren.

De eigenaren van de percelen hebben bij de gemeente een verzoek ingediend tot herontwikkeling van het totale achter terrein. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld om te komen tot de realisering van vier woningen aan de Lochtenburg.

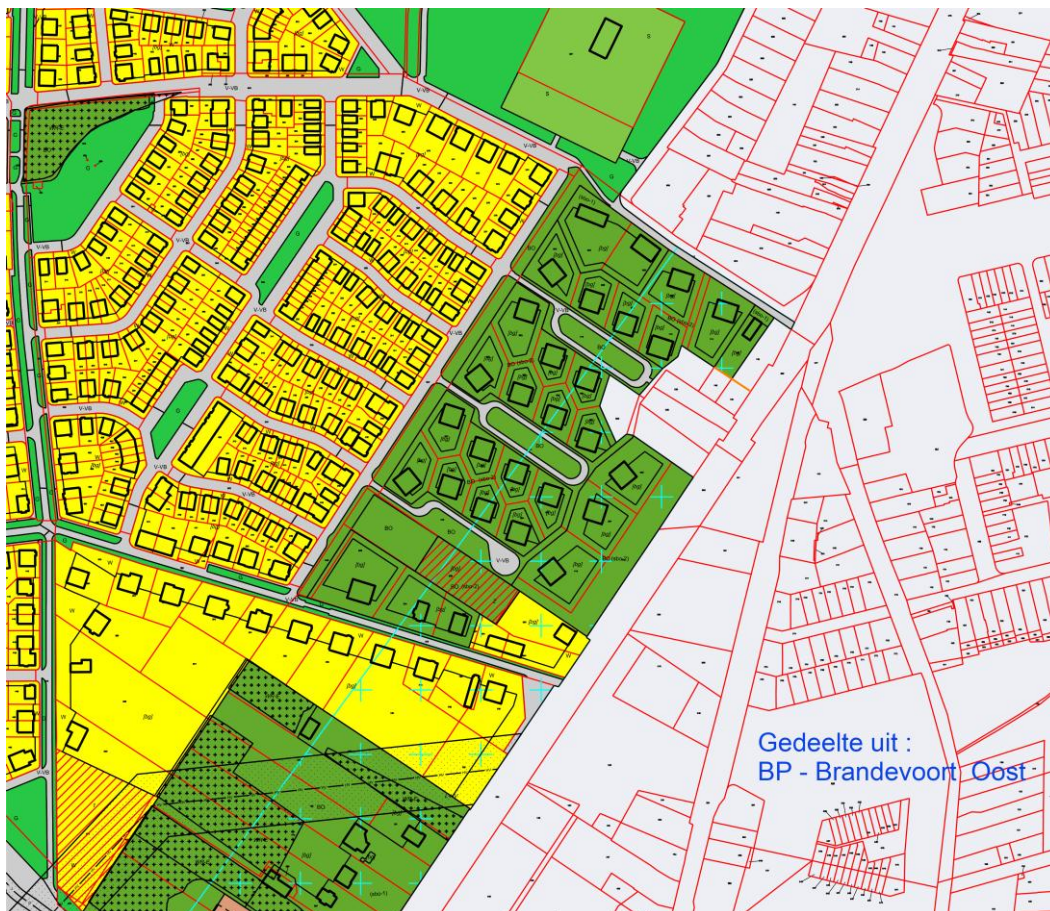
1.2. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Brandevoort Oost'.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 3 april 2012. Op 26 september 2012 is het plan onherroepelijk geworden.

De gronden zijn bestemd voor Bos en specifieke vorm van bos – 2. Op deze laatste bestemming mogen twee woningen worden gebouwd met een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders.

De ontwikkeling van vier woningen is niet mogelijk in het geldende bestemmingsplan.



1.3. Opzet plantoelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: toelichting, regels en verbeelding. De juridische kracht komt voort uit de regels en de verbeelding. De toelichting is bedoeld om het plan te verduidelijken en verantwoorden.



ligging van het plangebied binnen de omgeving

Volgend op deze inleiding geeft hoofdstuk 2 een ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de historie, de ligging, de ontwikkeling en de structuur.

- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het planologisch beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.
- In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten besproken.
- De overige sectorale onderzoeken en aspecten waarvan onder meer verkeer, economische uitvoerbaarheid, flora en fauna deel uitmaken komen in hoofdstuk 5 aan de orde.
- De juridische opzet van het plan, waartoe onder meer de juridische methodiek en de toelichting op de bestemmingen behoren, wordt in hoofdstuk 6 aan de orde gesteld.
- In hoofdstuk 7 tenslotte wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Stedenbouw

Aan het einde van de jaren negentig is ten westen van de Geldropseweg een bouwplan ontwikkeld, het zogenaamde 'boswonen'. Het boswonen tussen de wijk Brandevoort en de Geldropseweg bestaat uit enkele woningen die hier van oudsher op grote bospercelen zijn gesitueerd en het nieuwe boswonen. Hier zijn circa 27 kavels uitgegeven met een omvang van minimaal 900m² en met een verplichting deze kavel voor tenminste de helft in te planten met bos. Aan de randen van het gebied zijn stroken expliciet tot bos bestemd, vooral om ter plaatse van de entree van 't Hout, de gewenste bossfeer te bewerkstelligen. Alle bebouwing op het perceel is gesitueerd binnen een contour van 15 x 15 meter, waardoor brede bosstroken ontstaan. De bebouwing binnen dit plangebied is uitgevoerd in één bouwlaag met kap en in een onderling verspringende oriëntatie gesitueerd, waardoor geen strakke rooilijnen of regelmatige straatwanden zijn ontstaan. Voor de woningen zijn dezelfde architectonische voorwaarden gesteld: een klassieke vorm in een landelijke/dorpse variant. Dat wil zeggen een sobere geleding van de gevel met verticale raam- en deuropeningen, waardoor een sterke hoofdvorm ontstaat. Dakopbouwen dienen sober te zijn en duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Dakkapellen zijn als losse elementen op het dak gezet en steken niet door de gootlijn heen.

In de brochure "*Boswonen*" zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de kavels in het boswonen verwoord. Anno 2014 is hier een speelse en bosrijke woonomgeving, die een grote samenhang heeft.



Impressie boswonen

2.2. Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van een groter gebied aan de westzijde van de Geldropseweg waar het zogenaamde 'boswonen' met een bosrijke uitstraling het beeld vormen van deze entree van de stad.

Vanaf de Frankenvoort worden drie groene pleintjes ontsloten; Lochtenburg, Rodenburg en Aardenburg. Deze zijn voor autoverkeer doodlopend en eindigen in een cul-de-sac. De zuidzijde van de Lochtenburg is niet bebouwd.



Ruimtelijk patroon met straatnamen

Het plangebied gelegen direct ten zuiden van Lochtenburg, de percelen worden door een sloot gescheiden van de openbare ruimte. Deze percelen horen bij het pand Geldropseweg 91. Op het braakliggend deel direct grenzend aan de woonkavel, bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van 2 boswonen kavels.

Aan de Frankenvoort is een nat bosje aanwezig, ontoegankelijk en zonder gebruikswaarde voor de buurt. De eigenaar wil dit deel betrekken bij het bouwplan.

2.3. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zal met voorliggende ontwikkeling het pleintje aan de Lichtenburg voltooid worden met woningen aan beide zijden, zoals ook Aardenburg en Rodenburg aan beide zijden zijn bebouwd. De nieuwe bouwpercelen krijgen, zoals de bestaande kavels in het Boswonen, een bouwblok van 15 x 15 meter waarbinnen alle bebouwing gerealiseerd dient te worden. Deze manier van compact bouwen geeft ruimte aan de randen van de percelen waardoor brede stroken resteren die als bos worden aangeplant. De woningen dienen zich naadloos te voegen binnen de ruimtelijke sfeer van boswonen. Een woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en voldoet aan het beeldkwaliteit plan van het boswonen. Op de woonkavel wordt 50% van de gronden worden ingeplant met bos, conform de regels in het boswonen

De beeldkwaliteit is omschreven in de nota "Nadere eisen architectuur woning en inrichting woonkavel vier kavels bestemmingsplan Brandevoort Oost Lichtenburg". Deze nota is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Langs de Frankenvoort is over de gehele lengte een groenstrook met een breedte van 10 meter met bosplantsoen beplant. Ook ter plaatste van dit bouwplan wordt een strook van 10 meter onderdeel van de Frankenvoort.

De vier woningen worden ontsloten vanaf de Lichtenburg, per twee kavels zal een inrit met een duikerconstructie worden gerealiseerd.

Met de realisatie van dit plan wordt de stedenbouwkundige situatie rondom het boswonen afgerond.



Situatie vier kavels Lichtenburg

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

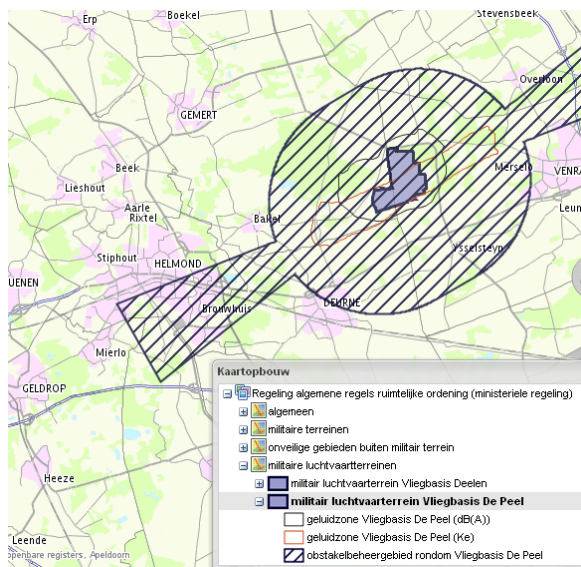
3.1. Rijksbeleid

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

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

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

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



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel, worden er in het plan geen windturbines met een tiphoogte van meer dan 114 meter boven NAP toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte

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

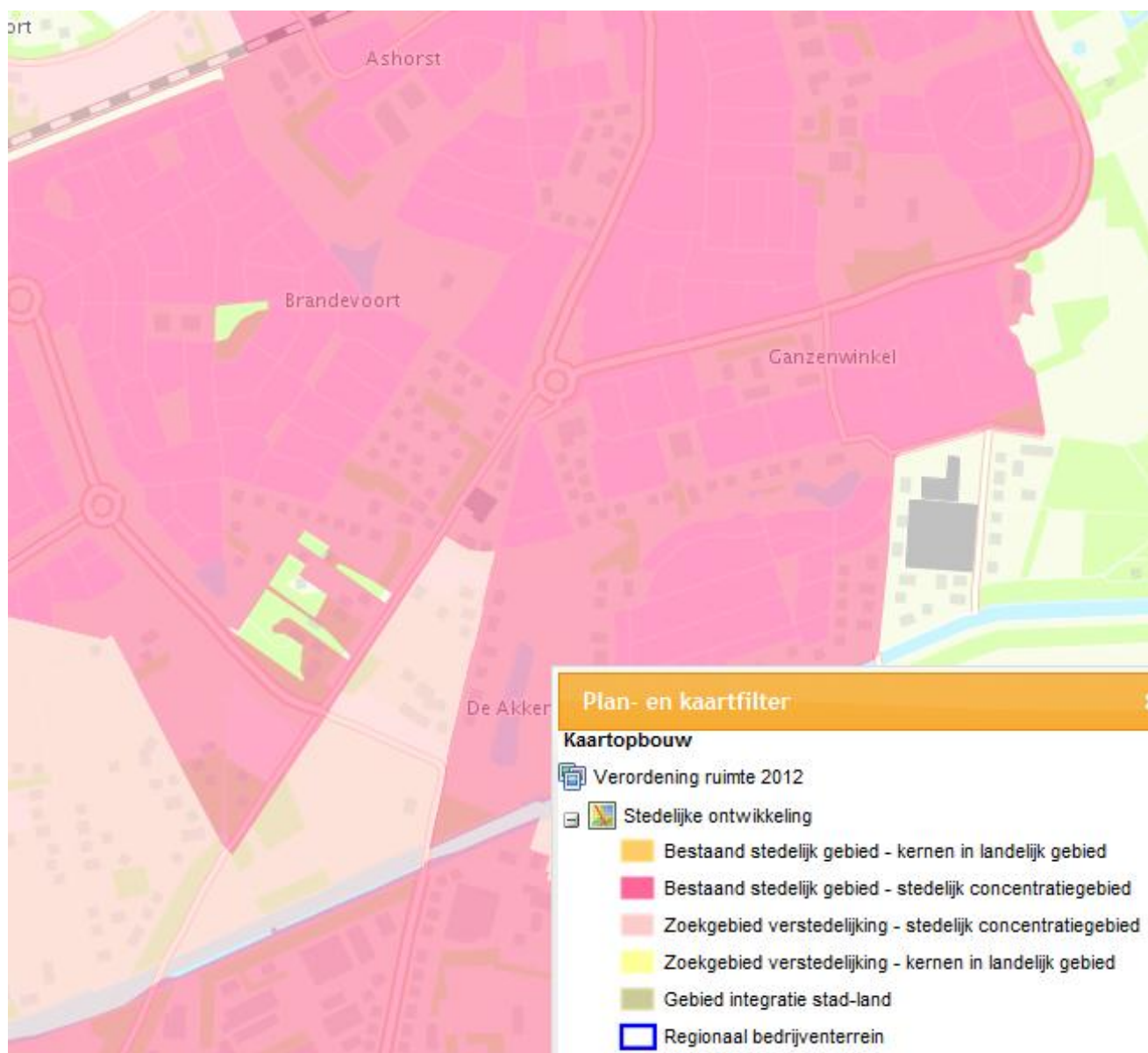
Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de 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 kent daarin de volgende aanduidingen:

Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het gaat hierbij 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). Door een planologische mogelijkheid te creëren voor vier in plaats van de reeds toegestane twee woningen, draagt dit bestemmingsplan bij aan voornoemde beleidslijn om inbreidings- en intensiveringsmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied meer te benutten.

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



3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Helmond 2030

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



Kaart Palet van Wijken: Brandevoort (ISV)

Waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen.

Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

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

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven.

4. MILIEU

4.1. Inleiding

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het ontwikkelingsplan Brandevoort Oost - Lichtenburg. 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. M.e.r.-(beoordelings)plicht

Inleiding

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

De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit wordt bekrachtigd in de omgevings- en milieuparagrafen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen significante nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-(beoordeling)plichtig is.

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

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

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 januari 2012 de Milieuvisie Helmond 2025 "Duurzaam op weg" vastgesteld. Daarin is onder meer het onderdeel externe veiligheid ondergebracht. In de Milieuvisie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen 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. Voor 'kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als grenswaarde. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van een risicovolle activiteit zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor 'beperkt kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als richtwaarde. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

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

Risico-inventarisatie

Op meer dan 400 meter afstand van het plangebied is één relevante risicobron geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid. Het betreft de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding, nummer A-521. Buisleiding A-521 heeft een diameter van 914,00 mm en de druk bedraagt 66,2 bar. De 100%-letaliteitsafstand van deze buisleiding bedraagt 180 meter, de 1%-letaliteitsafstand bedraagt

430 meter. De 1%-letaliteitsafstand is tevens het invloedsgebied. De personendichtheid binnen het invloedsgebied is bepalend voor de hoogte van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Uit het rapport "Externe Veiligheid ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen gemeente Helmond" van SRE Milieudienst (d.d. 5 september 2011, projectnummer 501608) blijkt dat deze buisleiding geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar heeft. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Wel geldt voor de buisleiding een belemmeringenstrook van 5 meter vanaf het hart van de buisleiding. De belemmeringenstrook is niet relevant voor het plangebied.

Groepsrisico

Uit datzelfde rapport van de SRE Milieudienst blijkt dat het hoogste groepsrisico van buisleiding A-521 onder de oriënterende waarde is gelegen. Er is geen aparte groepsrisicoberekening uitgevoerd voor de ontwikkeling. Het plangebied ligt weliswaar binnen het invloedsgebied van buisleiding A-521 maar op een zodanige afstand (ruim 400 meter) dat de voorgenomen beperkte ontwikkeling (4 woningen) niet leidt tot een significante toename van het groepsrisico. In de praktijk blijkt dat de bijdrage aan het groepsrisico buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} per jaar verwaarloosbaar is terwijl over dat gebied formeel wel een verantwoording van dat groepsrisico wordt gevraagd. Ruimtelijke ontwikkelingen op ruime afstand van een risicobron hebben over het algemeen slechts een beperkte of verwaarloosbare invloed op het groepsrisico.

Groepsrisico verantwoording

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform artikel 12 van het Bevb te worden verantwoord. In artikel 12, lid 3 van het Bevb is aangegeven dat onderdelen c tot en met e van artikel 12, lid 1 van de verantwoording groepsrisico niet van toepassing zijn als het plangebied is gelegen buiten de 100% letaliteit van de buisleiding. Het plangebied is gelegen buiten de 100% letaliteitscontour van 180 meter. Bronmaatregelen, alternatieve ruimtelijke varianten en toekomstige veiligheidsmaatregelen hoeven hierdoor niet te worden beschouwd. De onderdelen hoogte groepsrisico en de te verwachten dichtheid, bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen terug te komen in de verantwoording. Tevens dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van onder andere de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

Vliegverkeer

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

Advies Veiligheidsregio

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is advies gevraagd aan de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De veiligheidsregio heeft op 2 april 2014 een eerste advies uitgebracht met betrekking tot dit bestemmingsplan (kenmerk 14.U.01951). Het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Burgemeester en wethouders van Helmond zullen rekening houden met het advies en zullen dit advies waar mogelijk vertalen naar concrete maatregelen op de momenten waarop dit aan de orde is.

Aanvaarding restrisico

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

4.4. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied bevindt zich binnen de 200 meter brede geluidzone van de Geldropseweg. Voor de overige wegen in de omgeving van het plangebied geldt een 30 km/uur regime. Dat betekent dat zij geen zone ingevolge de Wet geluidhinder hebben. De zojuist genoemde wet bepaalt dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{den} ten gevolge van wegen aan de gevel(s) van gebouwen als de beoogde woningen 48 dB is. Hogere waarden voor de geluidbelasting zijn mogelijk, met een L_{den} van 63 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï als maximum voor woningen in binnenstedelijke situaties. Uit berekeningen blijkt dat de hoogste waarde van de geluidbelasting aan de gevel(s) van het geprojecteerde woningen 46 dB bedraagt ten gevolge van het verkeer op de Geldropseweg. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en dit betekent dat er geen geluidreducerende maatregelen getroffen hoeven te worden en dat burgemeester en wethouders geen hogere waarde voor de geluidbelasting hoeven vast te stellen.

Daarnaast dient de geluidwering van de gevels van de gebouwen te voldoen aan de eisen voor de geluidwering die voortvloeien uit het Bouwbesluit. Omdat hier de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, geldt volgens het Bouwbesluit de minimumeis van 20 dB.

Spoorweglawaaï en industriellawaaï

Het plangebied bevindt zich niet binnen geluidzones met betrekking tot spoorweglawaaï en industriellawaaï. Daarmee is de Wet geluidhinder op deze punten niet van toepassing.

Conclusie

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. Er kan bij de woningen volstaan worden met een geluidwering van de gevels van 20 dB.

4.5. Luchtkwaliteit

Nieuwe situatie

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

Conclusie

Het nieuwbouwplan voor de realisatie van vier woningen kan, voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, gerealiseerd worden.

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.

Bij zwaardere of potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven worden de regels via maatwerk (vergunningen) geëffectueerd. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen. De mogelijke hinder van bedrijven manifesteert zich vooral in de vorm van geluidsoverlast, lucht(geur)verontreiniging en externe veiligheid. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

Bestaande bedrijven

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

De bedrijven aan de Geldropseweg zijn, gelet op de aard van de bedrijven, op een zodanige afstand van het plangebied gelegen dat daarvan geen hinder te verwachten is.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Conclusie

Het plan is inpasbaar in de omgeving voor wat betreft het aspect bedrijven, milieuzonering en geur.

4.7. Bodemkwaliteit

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

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

Voordat nieuwbouw kan plaatsvinden moet nog bodemonderzoek worden verricht.

Conclusie

Er wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Voordat nieuwbouw kan plaatsvinden moet nog bodemonderzoek worden verricht.

4.8. Duurzaamheid

Voor wat betreft het Helmonds beleid én de mogelijkheden op het gebied van Klimaat, Energie en Duurzaamheid wordt bij deze verwezen naar de paragraaf 'Wonen en Duurzaamheid', daar het initiatief specifiek betrekking heeft op het thema Gebouwde Omgeving.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

Waterhuishouding huidige situatie

Riolering

In de Lochtenburg ligt alleen DWA-rioolstelsel. Het regenwater wordt geloosd op de sloot langs de Lochtenburg.

Oppervlaktewater en waterberging

De sloot langs de Lochtenburg en de Frankevoort is onderdeel van het totale waterhuishoudingsplan voor Brandevoort, dat tevens onderdeel is van het bestemmingsplan Brandevoort.

Grondwater

Lochtenburg ligt in een gebied dat niet bekend staat als zeer gevoelig voor grondwateroverlast. Er moet wel opgehoogd worden om te kunnen bouwen met voldoende drooglegging. Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke grondwaterstand niet wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie. Eventuele ondergrondse voorzieningen moeten ofwel waterdicht worden aangelegd (indien het verblijfsruimten betreft), ofwel het waterdicht aanleggen is vanuit het Bouwbesluit niet noodzakelijk maar in dat geval kan de gemeente niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil c.q. vergoeding van schade door grondwateroverlast.

In het gebied kunnen als gevolg van leemlagen in de ondiepe ondergrond plaatselijk schijngrondwaterspiegels voorkomen. Ook ten gevolge van onoordeelkundig ophogen kunnen schijngrondwaterspiegels ontstaan. Deze kunnen verholpen worden door na de bouw de grond diep los te werken (tenminste 80 cm tot 1 m – mv).

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Riolering:

Het regenwater van het plangebied wordt volledig geloosd op de omliggende bestaande sloten. Er wordt dus geen regenwater meer afgevoerd naar de zuivering. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI in Aarle-Rixtel.

Waterberging:

Het plan voorziet in de bouw van vier woningen met een oppervlak van ongeveer 300m² per kavel.

Bij elkaar betekent dat een toename van het verhard oppervlak van 1200 m².

Uitgaande van T=10+10% leidt dit tot een waterbergingsbehoefte van ca. 52 m³.

In de Lochtenburg ligt geen regenwaterriool. De bestaande sloten in het gebied zijn bestemd voor de opvang en berging van het regenwater van verhard oppervlak.

De bestaande sloten langs de Lochtenburg en de Frankenvoort blijven in stand en worden, indien dit nog niet het geval is, geschikt gemaakt voor de berging van het regenwater.

De lengte van de sloot langs de Lochtenburg is ca. 195 meter. Uitgaande van een minimale breedte van de sloot en gerekend met een maximale peilstijging van 30 cm, betekent dit een waterbergend volume van 59 m³. Dit is voldoende om het regenwater van het extra verharde oppervlak te bergen..

Bouwmaterialen:

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

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

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.

Op grond van reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek is het hele gebied Brandevoort in archeologisch opzicht vrijgegeven en is nader onderzoek niet meer nodig.

Overigens behoorde het plangebied volgens de kaart in zijn geheel tot gebieden met een lage of geen archeologische verwachting.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied 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.

5.3. Flora en fauna

De natuurwaarden van het bestaande bosje zijn door een op natuuronderzoeken gespecialiseerd onderzoeksbureau (Quickscan natuurwaarden, plangebied Frankenvoort Helmond, maart 2011; Staro BV) in beeld gebracht. In december 2014 is het gebiedje opnieuw onderzocht (Update quickscan flora en fauna Frankenvoort te Helmond, Staro januari 2015).

Het plangebied is een vochtig bosje gelegen aan de ontsluitingswegen Frankenvoort en Lichtenburg. Er groeit voornamelijk Zwarte Els met hier en daar wat berken. De ondergroei is voornamelijk braam en enkele cultivars.

De conclusie is dat het bosje door de geïsoleerde ligging ten opzichte van andere beschermde gebieden geen echte betekenis heeft.

Ondanks de geringe betekenis op grotere schaal is niet uitgesloten dat het bosje wel van belang is voor lokale natuurwaarden. Mogelijk komen er verschillende beschermde soorten in voor.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- De herinrichting van het gebied geen effect zal hebben op beschermde gebieden;
- Nader onderzoek naar de Alpensalamander noodzakelijk is;
- Rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden;
- De werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

De aanbeveling is dan ook om voor het starten van de werkzaamheden aanvullend onderzoek te doen.

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

Indien het bovenstaande in acht wordt genomen vormt de Flora- en faunawet geen belemmering voor

dit bestemmingsplan.

5.4. Natuur, landschap en groen

In de huidige situatie bestaat het particulier terrein aan de Lochtenburg uit een vochtig bosje met de Zwarte Els als dominerende soort en enkele berken. Op de grens van openbaar en particulier staat op de insteek van de sloot parallel aan de Lochtenburg een rij zwarte elzen.

Het noordelijke aangrenzende gebied is het 'boswonen'. Het 'boswonen' is een bijzonder project dat eind jaren '90 van start is gegaan.

Binnen het 'boswonen' wordt minimaal 50 % van het kaveloppervlak bos met een natuurlijk karakter en 3/5 van de omtrek (van het perceel) wordt beplant met een minstens 5 meter brede strook bos. In het bestemmingsplan en in de overeenkomst met de perceelseigenaren worden de principes van het boswonen voor de te ontwikkelen percelen aan de Lochtenburg van toepassing verklaard. De toekomstige bewoners dienen voor hun perceel op schaal een bosplan te maken, alsmede voor de manier van planten, samenstelling bosplantsoen en overige randvoorwaarden conform uitgangspunten 'boswonen'.

Om de percelen te ontwikkelen met voldoende drooglegging, moet het terrein enkele decimeters tot een meter worden opgehoogd. Het hoogteverschil dat hierdoor zal ontstaan wordt binnen de particuliere percelen opgelost door de initiatiefnemer. De bestaande opgroei op de percelen kan hierdoor niet worden behouden, met uitzondering van de rand langs de bestaande sloot Lochtenbrug.

Vanuit ruimtelijk- landschappelijk oogpunt en voor de beleving van de openbare ruimte is het wenselijk om delen van de elzenrij ten zuiden van de insteek van de sloot Lochtenburg te behouden. In de voortuinen is het in principe goed mogelijk om bomen uit deze rij te behouden. Per bouwplan kan worden gezien welke bomen hiervoor in aanmerking komen. Een fysieke bescherming van te behouden bomen tijdens de bouwwerkzaamheden is nodig en een ophoging van de grond in de kroonprojectie van de bomen dient te worden vermeden. Indien bomen worden behouden kunnen deze worden verrekend met het oppervlak aan te realiseren bos.

De landschappelijk ingerichte openbare ruimte aan de Lochtenbrug bestaat uit grasbermen, sloten en ruige laagtes met singels van elzen en wilgen, waaronder rijen knotwilgen. Vanaf de weg Lochtenburg worden de te ontwikkelen percelen zo compact als mogelijk via een duikerconstructie in de sloot ontsloten. Dit om de inbreuk op de landschappelijke inrichting klein te houden.

Op de hoek Frankenvoort / Lochtenburg gaat een circa 10 meter brede strook over aan de gemeente Helmond. Het terreindeel wordt opgehoogd, opnieuw beplant conform de beplanting aan de rest van de Frankenvoort en de sloot ter plaatse nieuw geprofileerd.

5.5. Wonen

In de vigerende Woonvisie Helmond 2012-2020 is voor deze periode een woningbouwprogramma opgenomen van bruto 4.752 woningen opgenomen.

Om deze woningen te realiseren kan gebruik worden gemaakt van de thans reeds aanwezige restcapaciteit woningbouw in bestemmingsplannen. Nieuwe capaciteit is voor de woningbouwopgave voor de komende periode niet nodig.

Derhalve wordt in deze Woonvisie voorgesteld geen medewerking aan nieuwe initiatieven meer te verlenen, tenzij:

- het zeer kleine projecten betreft (max. 2 woningen);
- het ruimte voor ruimte woningen betreft;
- projecten reeds conform het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd;
- er een groot maatschappelijk en/of financieel belang bij de realisatie is.

Van het voorliggende plan van in totaal vier woningen waren reeds twee woningen in de capaciteit opgenomen. De uitbreiding met twee woningen is volkshuisvestelijk acceptabel vanwege het zeer

geringe aantal. Bovendien zorgt deze ontwikkeling voor een goede afbouw van de huidige structuur en is vanuit dit oogpunt dus ook wenselijk.

Op deze locatie wordt gedacht aan grondgebonden koopwoningen in het duurdere prijssegment.

Klimaat, Duurzaam bouwen en Energie.

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. Alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen komen samen in de nota Klimaatbeleid.

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)

Ook 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 worden gemaakt inzake controle, informatie en bewijslast.

5.6. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

- **Autoverkeer**

Schutsboom, de wijk waarin het plangebied gelegen is, wordt middels twee rotondes rotonde aangesloten op de Brandevoortse Dreef en daarmee op de hoofdwegenstructuur van Helmond.

- **Fietsverkeer**

Het plangebied wordt optimaal ontsloten middels fietspaden langs de St. Antoniusweg en de Geldropseweg. Deze fietspaden sluiten aan de regionale en lokale fietspadenstructuur.

- **Voetgangers**

Geheel Schutsboom is een 30 km/u gebied. Daar waar parkeervoorzieningen in straten worden aangelegd, zijn tevens loopstroken voorzien. In overige straten zullen geen aparte voetgangersvoorzieningen gerealiseerd worden.

- **Openbaar Vervoer**

Zowel in Brandevoort als in Mierlo-Hout zijn stations aanwezig, beide stations zijn met de fiets goed bereikbaar. Ook qua busvervoer wordt het plangebied uitstekend ontsloten. Zowel een regionale-, als een stads lijndienst halteren op de Geldropseweg, op zo'n 300 m van het plangebied. Daarnaast kent Helmond de Taxibus, een deur tot deur vervoersconcept

Parkeren

Conform de Beleidsregel Parkeren Helmond, versie 2008, geldt de volgende norm:

De woningen dienen voorzien te zijn van parkeerplaatsen op eigen terrein zoals normatief omschreven in het bestemmingplan.

- Voor woningen met een inhoud kleiner dan 350 m³ geldt een norm van 1.5 parkeerplaats per woning
- Voor woningen met een inhoud groter of gelijk aan 350 m³ en minder dan 600 m³ geldt een norm van 1.7 parkeerplaats per woning en
- Voor woningen met een inhoud groter of gelijk aan 600 m³ geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Op de Lichtenburg zijn geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Alle parkeerplaatsen dienen op eigen erf gerealiseerd te worden.

5.7. Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel, die een bouwplan mogelijk maakt zoals bedoeld in de zin van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en daarmee de juridische basis legt voor het verkrijgen van omgevingsvergunningen, is met de initiatiefnemer anterior een exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro, afgesloten.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd. Omdat naast de 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.

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

6.1. Inleiding

In het bestemmingsplan “Brandevoort Oost - Lochtenburg” is sprake van een ontwikkeling naar vier boswoningen, zoals die ook bestaan in het aangrenzende bestemmingsplan Brandevoort Oost. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen en neemt daarom de regels voor boswonen uit het plan Brandevoort Oost over.

6.2. Juridische methodiek

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

6.3. Planregels

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

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

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

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

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

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

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

De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

Bestemming

Bos

Binnen deze bestemming mogen zogenaamde boswoningen worden gebouwd. De omvang van een perceel moet minstens 900 m² bedragen.

7. PROCEDURE

7.1. Vooraankondiging

Op 16 mei 2014 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1. Bro. Daarin is vermeld dat er op dit moment geen zienswijzen kunnen worden ingediend en dat er geen gebruik wordt gemaakt van een onafhankelijke instantie om hierover advies uit te brengen.

7.2. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg is dit plan voor advies gezonden aan de Provincie Noord Brabant, Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Bij brief van 25 september 2014 heeft de provincie aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Bij brief van 26 september 2014 geeft de Veiligheidsregio aan geen nadere opmerkingen op hun preadvies van 2 april 2014 te hebben. Bij mail van 18 september 2014 heeft het waterschap de volgende opmerking doorgegeven:

Graag in de toelichting van het bestemmingplan Oost – Lochtenburg een verwijzing naar het waterschapsbeleid opnemen.

In de waterparagraaf (hoofdstuk waterhuishouding) het onderdeel HNO (hydrologisch neutraal ontwikkelen) uitwerken. Is er een toe- of afname van verhardoppervlak? Worden er maatregelen genomen?

Reactie: de verwijzing is opgenomen in paragraaf 5.1. Hier is ook antwoord gegeven op de gestelde vragen.

7.3 Procedure ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 18 april 2015 gepubliceerd en heeft met ingang van 22 april 2015 gedurende zes weken terinzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er is binnen die termijn één schriftelijke zienswijze ingediend die in een nota van zienswijzen is samengevat en becommentarieerd. Deze nota maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 9 juni 2015 tot vaststelling van dit bestemmingsplan. De nota van zienswijzen wordt hierna weergegeven.