

Bestemmingsplan
"Brandevoort II – Broekstraat 91"

Inhoud

Toelichting

Regels

Verbeelding

NL.IMRO.0794.2100BP150111-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 20 januari 2016

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 6 april 2016

Ter inzage d.d. : 7 april 2016

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 6 september 2016

Ter inzage d.d. : 15 september 2016

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

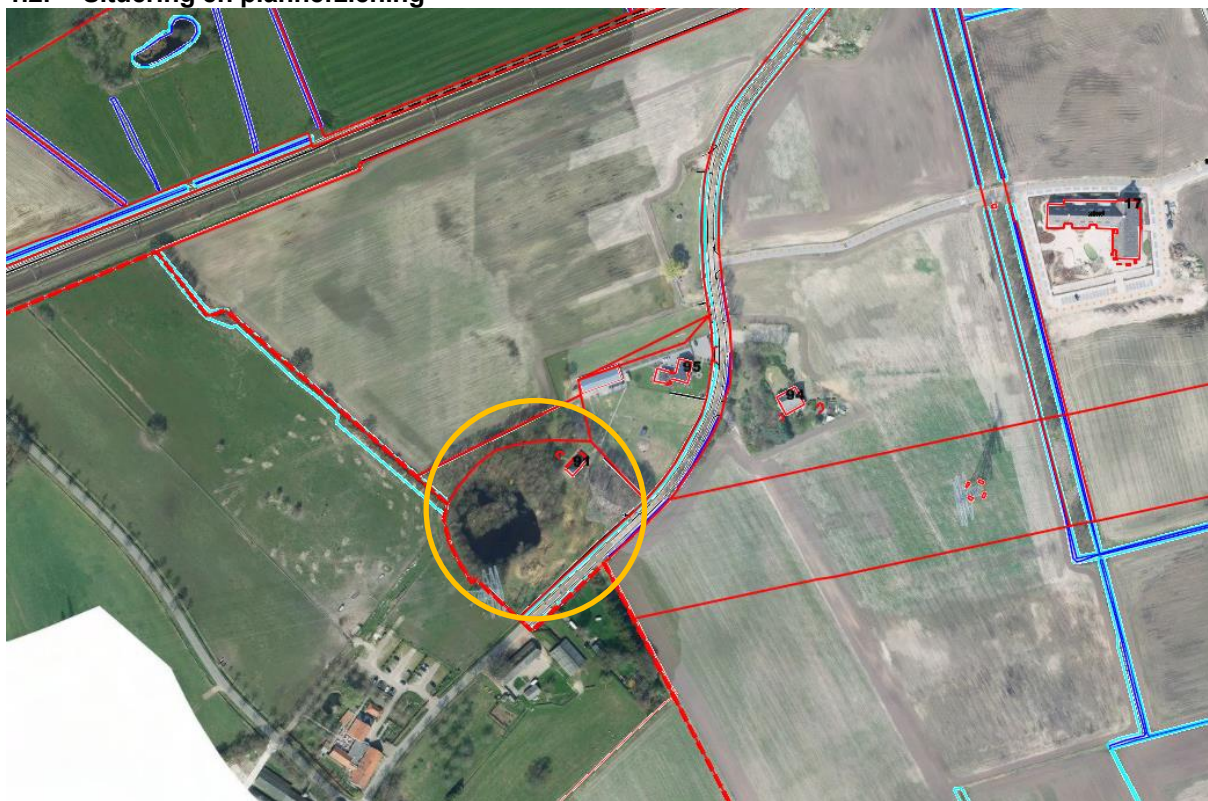
1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2.	Situering en planherziening	3
1.3.	Geldend plan	3
1.4.	Opzet plantoelichting	4
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
4.	Milieuaspecten	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	Milieueffectrapportage	11
4.3.	Externe veiligheid	11
4.4.	Hoogspanningslijnen	11
4.5.	Geluidhinder	12
4.6.	Luchtkwaliteit	12
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	12
4.8.	Bodemkwaliteit	15
5.	SECTORALE ASPECTEN	16
5.1.	Waterhuishouding	16
5.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	16
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	17
5.4.	Recreatie	18
5.5.	Verkeer	18
6.	HAALBAARHEID	20
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	21
7.1.	Inleiding	21
7.2.	Juridische methodiek	21
7.3.	Planregels	21
8.	PROCEDURE	23
8.1.	Vooraankondiging	23
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	23
8.3.	Procedure ontwerpplan	23

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

De aanleg van het fietspad Helmond-Eindhoven gaat over percelen G 2701 en G 2702. Deze gronden zijn niet in eigendom van de gemeente Helmond. Ter compensatie wordt het pand aan de Broekstraat 91 gelegaliseerd tot recreatiewoning. Deze recreatiewoning is thans in gebruik door de eigenaar van percelen G 2701 en G 2702.

1.2. Situering en planherziening



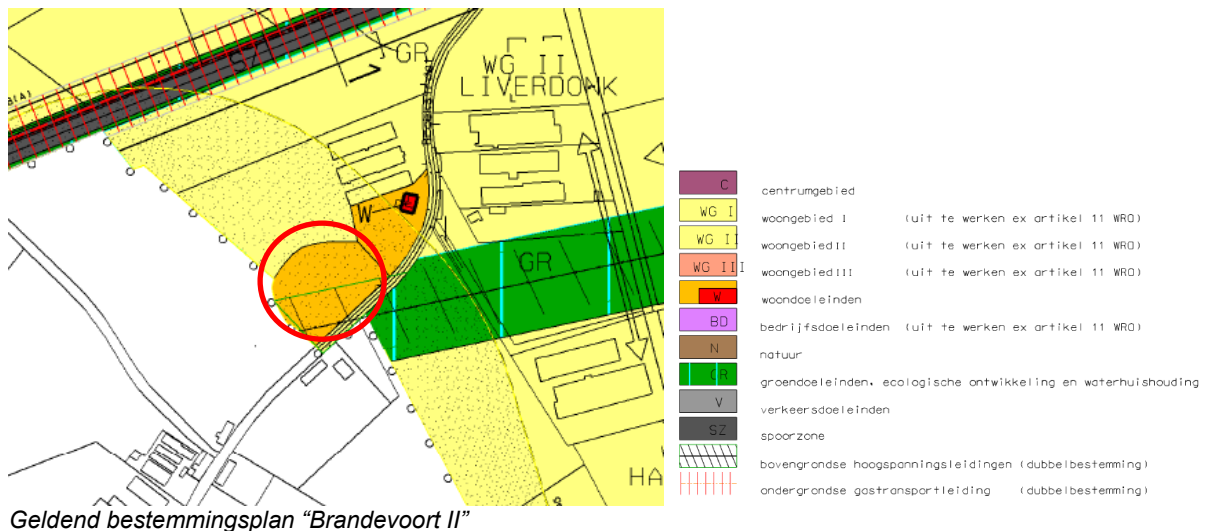
Locatie Broekstraat 91

Het plangebied is gelegen in het westen van de ontwikkelingswijk Brandevoort, op de grens met de gemeente Geldrop-Mierlo. Het plangebied is bekend als Broekstraat 91, met de kadastrale sectie U, nummers 2350 en (gedeeltelijk) 6626.

1.3. Geldend plan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Brandevoort II”. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 7 november 2006 (bijlage no 150). Het bestemmingsplan is verder goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 12 juni 2007 (no 1242942/1304167) en in werking vanaf 7 april 2010.

De gronden zijn bestemd voor Woondoeleinden, ter plaatse van het plangebied is geen recreatiewoning toegestaan.



1.4. Opzet plantoelichting

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

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

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

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van de wijk Brandevoort, tussen de woongebieden Liverdonk en Hazenwinkel aan de Broekstraat.



De zone tussen Liverdonk en Hazenwinkel is één van de belangrijke robuuste groenstructuren binnen de wijk Brandevoort. Deze zone is bedoeld voor waterberging en openbaar groen. De ruime kavel met woning en recreatiewoning sluit hierop aan.

Het totale perceel omvat een groot parkachtig erf met een woning en de in dit plan te legaliseren recreatiewoning. Deze recreatiewoning is een ondergeschikt gebouw op dit grote perceel.

Ten tijde van het bestemmingsplan Brandevoort II viel de woning binnen de zakelijk recht zone van de te verplaatsen 150Kv hoogspanningsleiding en was daarom wegbestemd. De inzichten over het verplaatsen van de hoogspanningsleiding zijn tijdens de planperiode gewijzigd.

De 150Kv lijnen zijn niet als een afzonderlijk tracé gerealiseerd, maar onderdeel geworden van het 360Kv tracé.

Daarmee is de zakelijk recht zone aanzienlijk versmald en is de recreatiewoning buiten deze zone gelegen.

De kavel krijgt een groenbestemming met daarin opgenomen een bouwblok ten behoeve van de recreatiewoning.

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

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het toekennen van een recreatiebestemming aan een bestaande recreatiewoning geldt als kleinschalige ontwikkeling, welke niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd kan worden. Op grond daarvan hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2. **Provinciaal beleid**

3.2.1. *Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014*

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

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

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

- "Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied";

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

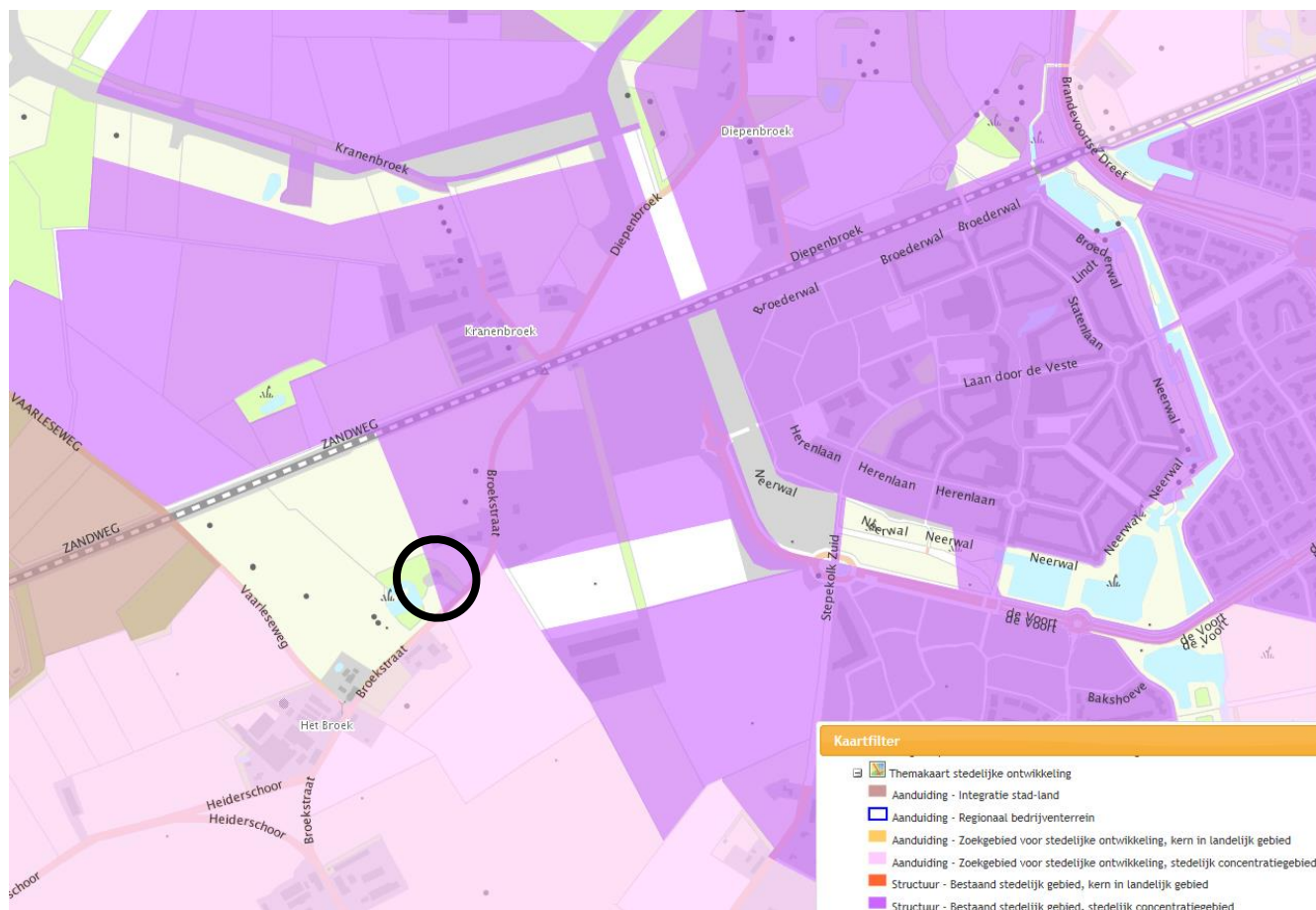
Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan middels de bestemming Groen, daarmee is de landschappelijke inpassing duurzaam geborgd.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plangebied behoort niet tot

het buitengebied. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering is daarmee niet aan de orde.



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). Dit bestemmingsplan beoogt een reeds jaren bestaande situatie planologisch te verankeren, waarmee in planologische zin sprake is van een intensivering van het ruimtegebruik ter plaatse. De ligging binnen bestaand stedelijk gebied aan de rand van Brandevoort biedt hiertoe de mogelijkheid.

Dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

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.

De projectlocatie, gelegen aan de rand van de wijk Brandevoort, valt binnen de aanduiding woongebied in ontwikkeling. De in dit bestemmingsplan voorziene planologische verankering van een reeds jarenlang bestaande recreatiewoning, draagt niet direct bij aan deze ambitie, maar doet hier ook geenszins afbreuk aan.

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

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met projectlocatie aangeduid



3.3.2. Waterplan

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.

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.

3.3.3. *Waardevol water 2016-2021*

Het Waterschap De Dommel heeft een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2016-2021 vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het Waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 – 2021 en hoe men deze doelstellingen wil realiseren. Hierdoor weten alle gebruikers van het water in het beheergebied waar men voor staat, wat de uitdagingen zijn binnen de planperiode en wat gebruikers van het waterschap mogen verwachten. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap:

- De beekdalbenadering.
- De gebruiker centraal.
- Samen sterker.
- Gezonde toekomst.

Met de invoering van de Keur 2015 wordt door het Waterschap getoetst conform de 'Handreiking Watertoets (versie maart 2015)' en de Algemene regels van de Keur.

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Inleiding

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Brandevoort II – Broekstraat 91. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde: Milieueffectrapportage, Externe Veiligheid, Hoogspanningslijnen, Geluidhinder, Luchtkwaliteit, Bedrijven en Milieuzonering, Bodemkwaliteit.

4.2. Milieueffectrapportage

Het onderhavige plan valt niet onder de categorieën van plannen als bedoeld in artikel 7.2 van de wet Milieubeheer juncto het Besluit Milieueffectrapportage, met name de bijlagen C en D. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Het voorgaande betekent dat ten behoeve van het onderhavige plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Noch hoeft het gemeentebestuur een beoordeling als bedoeld in artikel 7.2 lid 1 van de Wet milieubeheer te doen.

4.3. Externe veiligheid

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
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen)
- het gebruik van luchthavens

Bij de inventarisatie van voornoemde risicovolle activiteiten is gebruik gemaakt van o.a. de provinciale risicokaart en diverse gemeentelijke informatiebronnen.

Conclusie:

In en nabij het plangebied zijn geen relevante risico's geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. 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 het plangebied wordt beïnvloed door één bovengrondse hoogspanningslijn, de 380 kV hoogspanningslijn Eindhoven-Maasbracht. De indicatieve magneetveldzone hiervan bedraagt 150 meter aan weerszijden van de lijn en valt over het plangebied. De magneetveldzones van de genoemde hoogspanningsverbinding zijn door Petersburg Consultants B.V. berekend. In de berekeningsrapportage van januari 2012 is de magneetveldzone nabij de recreatiewoning berekend op twee maal veertig meter, gerekend vanaf de hartlijn. De specifieke zone valt over de bestemming

'Groen' maar raakt de bestemming 'Recreatie' niet. Binnen de bestemming 'Groen' zijn hoogspanningsverbindingen toegestaan.

Conclusie:

Aangezien de recreatiewoning niet in de specifieke zone van de genoemde hoogspanningsverbinding is gelegen en een recreatiewoning niet als een gevoelige bestemming wordt aangemerkt, wordt voldaan aan het voorzorgsbeginsel.

4.5. Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen een (geluids)zone hebben. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zones van wegen. Van deze wegen is de Voort (zone 200 m aan weerszijden van de weg) de belangrijkste. De meeste wegen in het plangebied kennen een 30-km-regime. Dit regime zorgt ervoor dat ze van rechtswege geen zone hebben.

Het plangebied bevindt zich, door de situering juist ten zuiden van de spoorweg Eindhoven-Venlo, eveneens binnen de zone van de spoorweg (railverkeerslawaaï, zone van 400 m aan weerszijden van de spoorweg).

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een bedrijventerrein (industrielawaai).

Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt.

De hier te bestemmen functie van recreatiewoning is echter in het kader van de Wet geluidhinder niet te beschouwen als een geluidgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek en toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.6. Luchtkwaliteit

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

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de recreatiewoning aan de Broekstraat 91.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

4.7.1. Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie.

Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringmaatregelen 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.

Het plan betreft het realiseren van een (recreatie)woning aan de Broekstraat 91.

Bestaande bedrijven

In de nabijheid van Broekstraat 91 zijn meerdere agrarische bedrijven gevestigd. Het betreffen twee melkrundveehouderijen (Kranenbroek 1a en Kranenbroek 2), en een bedrijf met melkrundvee en legkippen aan Kranenbroek 3. Ook op het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen. Al deze veehouderijen beschikken over een omgevingsvergunning of zijn meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit.

Geurhinder

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. Beide kunnen worden berekend met een verspreidingsmodel (V-Stacks).

Nieuw sinds de komst van de Wet geurhinder en veehouderij is dat - in tegenstelling tot het verleden - op grond van odour units een beoordeling van het leefklimaat is te maken. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van bijlage 6 en 7, van de handreiking bij de Wgv, Infomil mei 2007. Een samenvatting hiervan is gegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1: Dosis-effectrelatie voor- en achtergrondbelasting, hinderpercentage en leefklimaat

Voorgrondbelasting (ou _E /m ³)	Achtergrondbelasting (ou _E /m ³)	Geurgehinderden [%]	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3,5	3 - 7	5 - 10	Goed
3,5 - 6,5	7 - 13	10 - 15	Redelijk goed
6,5 - 10	13 - 20	15 - 20	Matig
10 - 14	20 - 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 19	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Met de *voorgondbelasting* wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. De voorgondbelasting is van belang voor het bepalen van de verwachte hinder omdat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de voorgondbelasting hoger is dan als gevolg van de achtergrondbelasting, bij gelijke belastingen. De *achtergrondbelasting* is de gecumuleerde geurbelasting die wordt veroorzaakt door alle veehouderijen in een bepaald gebied.

Bij de bepaling van de feitelijke geurhinder in een gebied worden de hinderpercentages van zowel de voor- als de achtergrondbelasting met elkaar vergeleken. Het hoogste geurhinderpercentage van deze twee waarden is dan maatgevend.

Voorgrondbelasting

In de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Helmond is voor het plangebied vastgesteld dat de geurbelasting (voorgondbelasting) op geurgevoelige objecten maximaal 8 ou_E/m³ mag bedragen. Bij de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen) binnen het plangebied moet derhalve worden getoetst of geurcontouren van 8 ou_E/m³ over het plangebied zijn gelegen. Voor sommige bedrijven gelden vaste afstanden tot geurgevoelige bestemmingen. Binnen de geurcontouren of vaste afstanden mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.

De woning aan de Broekstraat 64 heeft een vergunning (thans melding Activiteitenbesluit) voor het houden van 30 schapen en 25 konijnen. Alhoewel dit plaatsvindt op hobbymatige basis is, omdat er ook andere plannen in de buurt spelen, gekeken naar het effect van de geur van deze dieren op het plangebied. Voor schapen is een geuremissiefactor vastgesteld. Vanwege het beperkt aantal schapen kan een contour van 8 ou_E/m³ (voorgondbelasting) niet worden berekend. Er geldt dan een vaste afstand van 50 meter tot woonbebouwing.

Voor konijnen is geen geuremissiefactor vastgesteld. Daarvoor geldt een vaste afstand tot woonbebouwing van 100 meter. De 100 meter contour loopt over het perceel van de Broekstraat 91.

Om een inschatting te kunnen maken van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Broekstraat 91 is een geurberekening uitgevoerd. Uit de geurberekening met verspreidingsmodel V-Stacks vergunningen blijkt dat het woon- en leefklimaat als gevolg van het voormalige bedrijf aan de Broekstraat 64 te Mierlo ter plaatse van de woning goed tot redelijk goed is. De geurbelasting voldoet aan de geldende geurnorm en het bijbehorende hinderpercentage voldoet tevens aan de eis aan de maximale geurhinder voor een bebouwde kom uit de Verordening Ruimte 2014.

Het perceel aan de Broekstraat 64 heeft thans de bestemming 'wonen', met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf'. Op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan is agrarische gebruik niet toegestaan. Er is geen mogelijkheid voor een eventuele uitbreiding. De hobbyboerderij wordt daarom door de woning Broekstraat 91 niet in zijn belangen geschaad.

De geurcontouren en vaste afstanden van de overige veehouderijen zijn niet over het plangebied gelegen.

Achtergrondbelasting

Omdat in de omgeving van het plangebied meerdere veehouderijen zijn gevestigd is tevens nagegaan of de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied, rekening houdend met mogelijke cumulatie van geurbelasting, voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De berekeningen zijn uitgevoerd met V-Stacks gebied.

In de gebiedsvisie van Helmond wordt een achtergrondbelasting van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ acceptabel geacht voor de bebouwde kom. In de verordening Ruimte 2014 is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien de kans op geurhinder niet groter is dan 12%.

Een berekening van de achtergrondbelasting, rekening houdend met de reeds gestopte bedrijven aan Kranenbroek 1 en de Nuenensedijk 21, laat zien dat in dat geval de achtergrondbelasting ter plaatse van de woning aan de Broekstraat 91 maximaal $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Bij een dergelijke achtergrondbelasting is sprake van een goed leefklimaat.

Conclusie

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat moet zowel de voor- als de achtergrondbelasting worden betrokken. Op grond van de geurverordening van de gemeente Helmond mag de individuele geurhinder (voorgroundbelasting) ter plaatse van de woning Broekstraat 91 maximaal $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedragen. Er is geen individuele geurcontour van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ over de woning gelegen.

Binnen de contour van 100 meter rond de Broekstraat 64 is de geurbelasting zo beperkt dat toch sprake is van een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat. Omdat er geen mogelijkheid is voor uitbreiding van de veehouderij, wordt de hobbyboerderij niet in zijn belangen geschaad door de woning Broekstraat 91.

De maximale hoogte van de achtergrondbelasting binnen het plangebied is niet vastgelegd in een verordening of wet. Gelet op de ligging van de woning, namelijk nabij te ontwikkelen bebouwde kom op de grens met een landelijke omgeving, ligt het voor de hand om te streven naar een passend woon- en leefklimaat. Uit de berekeningen van de achtergrondbelasting blijkt dat deze, na intrekking van de omgevingsvergunning (milieu) van twee bedrijven, maximaal $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Dit komt overeen met een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat. Uit de berekeningen van de voor- en achtergrondbelasting blijkt dat, na intrekking van de twee aangekochte veehouderijen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Broekstraat 91.

Nieuwe bedrijven

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

4.8. Bodemkwaliteit

Ter plaatse zijn voor zover bekend nooit bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de [Bodemfunctieklassenkaart Helmond 2014](#) en de [Bodemkwaliteitskaart Helmond 2012-2017](#) volgt dat de planlocatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassen wonen
- bodemkwaliteitsklasse AW2000 (schoon)

Conclusie:

Op grond hiervan mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit op de locatie past bij het huidige en beoogde gebruik.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

5.1.1. Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een natuurlijke vijver. Voor het perceel ligt een watervoerende sloot langs de Broekstraat. Op de watergang is de Keur van Waterschap De Dommel van toepassing.

5.1.2. Grondwater

De dichtstbijzijnde peilbuis staat hemelsbreed op ongeveer 1000 meter. Deze peilbuis staat nabij Besselhoeve 27. Deze peilbuis laat diepe grondwaterstanden zien tussen de 1,10-2,50 meter onder maaiveld. Deze peilbuis is niet representatief voor deze omgeving. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast.

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

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

5.1.3. Afvoering verhard oppervlak en riolering

Op het pand is een septic tank aangesloten. Het afvalwater wordt na de septic tank afgevoerd naar een klein rietveld. Een deel van het hemelwater komt in de kippenren en zakt weg in de grond, het andere deel komt bij de septic tank terecht.

5.1.4. Waterberging

Het plangebied is ca. 11.000 m² groot. Op basis van het ruimtelijk plan blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd, en wordt er geen extra verhard oppervlak aangelegd.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied moet het regenwater van verharde oppervlakken geborgen worden op het eigen perceel of afvoeren naar de watervoerende sloot voor het perceel.

Er vinden geen wijzigingen plaats in het verhard oppervlak van het plangebied, dat betekent dat er geen waterbergingsbehoefte is.

Er vinden dan ook geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding.

5.1.5. Gevolgen voor de waterkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen consequenties voor de waterkwaliteit.

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

5.2.1. Inleiding

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt vooral nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten en leefgebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk soortenbescherming en gebiedsbescherming.

5.2.2. Flora en Fauna

De planontwikkeling beperkt zich tot legalisering van het pand. Dit pand is reeds geruime tijd in gebruik als recreatiewoning. Er is geen sprake van sloop of verbouwing. Een quickscan flora en fauna is op dit punt dan ook niet noodzakelijk.

Het hele gebied rondom de recreatiewoning heeft een half- natuurlijke inrichting bestaande uit een grote poel die omgeven is door een bosje. Vanuit landschappelijk maar ook recreatief oogpunt is het wenselijk de huidige inrichting duurzaam te behouden.

Indien er niet in de omgeving wordt ingegrepen is er niets aan de hand. Indien men voornemens is om wijzingen aan te brengen ten opzichte van de huidige toestand van het gebied, bijvoorbeeld door groen te verwijderen, verlichting toe te voegen of verharding aan te leggen, dan verdient het zeker aanbeveling om nader onderzoek te doen naar de consequenties voor de bestaande natuurwaarden.

De omgeving van het plangebied is in het kader van het te actualiseren bestemmingsplan Brandevoort II in 2015 geïnventariseerd door Bureau Kragten. Een samenvatting van de bevindingen:

- Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.
- Het plangebied is geschikt voor algemeen voorkomende broedvogels (Flora- en faunawet tabel 3, AMvB art. 75).
- Op twee locaties, aan de Broekstraat en aan de Stepekolk, bevinden zich jaarrond beschermde nesten van Huismus en Gierzwaluw, en mogelijk van een Buizerd. Net buiten het plangebied nestelt de Steenuil, die naar verwachting foerageert binnen het plangebied.
- De bomen langs de Broekstraat vormen waarschijnlijk een vliegroute voor vleermuizen. Bebouwing biedt daar mogelijk onderdak aan vleermuizen.
- Het plangebied is geschikt voor diverse kleine, algemeen voorkomende zoogdiersoorten (Flora- en faunawet tabel 1, AMvB art. 75). Volgens eerder onderzoek komt de Steenmarter voor.
- In poelen, sloten en ruigtes zijn algemene, zwervende amfibieën (tabel 1, AMvB art. 75 Flora- en faunawet) te verwachten.

5.2.3. Natuur

Het projectgebied is geen onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Er vinden geen ontwikkelingen plaats in het plangebied en de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Op dit perceel wordt een recreatiewoning gelegaliseerd. De ontwikkeling heeft geen invloed op de bestaande EHS.

5.2.4. Groenvoorzieningen

De kleinschaligheid van het omzetten van de bestemming Wonen naar Recreatie en Groen heeft geen relevante effecten die nadelig kunnen zijn voor het (openbare) groen. Recreatie leunt vooral op de kwaliteit van groen in de omgeving. Met het omzetten van de bestemming Wonen naar Groen neemt de waarborg van de kwaliteit van groen toe.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1. Archeologie

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

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

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

Op grond van in Brandevoort reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek is het hele gebied in archeologisch opzicht (door het college van burgemeester en wethouders van Helmond als bevoegd gezag) vrijgegeven en is nader onderzoek niet meer nodig.

5.3.2. *Cultuurhistorie*

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

5.4. **Recreatie**

Het beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie is opgetekend in de 'Beleidsnota verblijfsrecreatie gemeente Helmond'. Hierin staat dat "de gemeente een positieve grondhouding aan dient te nemen als het gaat om verblijfsrecreatieve voorzieningen in Helmond. Hoewel niet alle segmenten in aanmerking komen, moet het uitgangspunt wel zijn om een voldoende en divers aanbod van verschillende vormen van verblijfsaccommodaties aan te bieden. De gemeente zet dan ook in op het bieden van een breed scala aan typen verblijfsaccommodaties. De gemeente zal daarbij geen grenzen stellen aan het aantal voorzieningen. Noch zal zij zich bemoeien met de kwaliteit van de voorzieningen (behoudens uiteraard kaders die gesteld worden door wet- en regelgeving). Het belangrijkste aspect dat de gemeente wenst te reguleren betreft het locatie-aspect: niet alle vormen van verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn even geschikt voor alle locaties. Daarnaast kan de gemeente, indien ruimtelijke overwegingen daartoe aanleiding geven, besluiten om geen medewerking te verlenen aan initiatieven. De afweging wordt van geval tot geval gemaakt."

Een solitaire recreatiewoning wordt als type verblijfsaccommodatie in de beleidsnota niet genoemd. Wel wordt aangegeven "Bij ontwikkeling van nieuwe vormen van verblijfsrecreatie die niet direct passen bij of vallen onder het bovenstaande beleid, wordt per afzonderlijke situatie gekeken of de ontwikkeling wellicht toch gewenst is. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente openstaat voor ontwikkelingen ter versterking van het verblijfsaanbod, de diversiteit en nieuwe doelgroepen."

Vanuit het verblijfsrecreatieve beleid zijn er dus geen bewaren tegen het herbestemmen van de woning tot een recreatiewoning.

5.5. **Verkeer**

5.5.1. *Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer*

In de huidige categorisering van wegen is de A270 ter hoogte van Brandevoort aangewezen als zogenaamde Stroomweg. Deze loopt over in de Europaweg en beide maken deel uit van de Hoofdwegenstructuur van Helmond.

Binnen Brandevoort vormt de Voort een ring om de diverse plandelen en is gecategoriseerd als Ontsluitingsweg B. Op bovengenoemde wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

Alle overige wegen rond het plangebied zijn bestemd tot zogeheten erftoegangswegen (verblijfsgebieden) en hebben een maximum snelheid van 30 km/uur.

Plandeel Liverdonk is gelegen in de zuidwest hoek van Brandevoort. De Abendonk ontsluit het plangebied en komt oostelijk uit op de Voort en westelijk op de Broekstraat. Op de Abendonk geldt een maximum snelheid van 30 km/u, op de Broekstraat op dit moment nog 50 km/u.

Wanneer plandeel Liverdonk verder bebouwd gaat worden zal ook de Broekstraat binnen de 30 km/u zone van Liverdonk vallen.

Op termijn zal de doorgaande structuur richting Mierlo op de Broekstraat ten westen van het plangebied geknipt gaan worden voor gemotoriseerd verkeer, waarbij direct aanwonenden van de Broekstraat in Mierlo middels een toegangssysteem met een auto gebruik kunnen blijven maken van de route tussen Mierlo en Brandevoort. Voor vrachtverkeer wordt dit onmogelijk gemaakt.

5.5.2. *Langzaamverkeersstructuur*

De langzaamverkeersstructuur in het plangebied volgt grotendeels de hoofdwegenstructuur, zoals bijvoorbeeld de fietspaden langs de Brandevoortsedreef en De Voort, maar kent ook een afzonderlijke vrij liggende fietsstructuur.

5.5.3. Openbaar vervoer

Het plangebied is nabij station Helmond – Brandevoort gelegen. Op dit station stoppen 2x per uur sprinters van en naar Eindhoven, Venlo en verder. Op beide stations zijn stallingsmogelijkheden, P&R parkeerplaatsen en OV fietsen te huur. Een bushalte van bus 52 is gelegen aan De Voort. Deze buslijn rijdt via Brandevoort en Mierlo-Hout naar station Helmond.

Daarnaast bestaat binnen de gemeente Helmond voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren. De Taxibus biedt ook de mogelijkheid voor vervoer van en naar een groot aantal gemeenten binnen de regio.

5.5.4. Parkeren

Ten behoeve van de legalisatie van een recreatiewoning zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de Beleidsregel Parkeernormen 2008. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde 2 parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

6. HAALBAARHEID

Onderliggende planologische maatregel maakt mogelijk dat het pand Broekstraat 91 weer haar oorspronkelijke bestemming, waarbij de woning weer voor recreatieve doeleinden mag worden gebruikt, terugkrijgt.

Om de in de planologische maatregel opgenomen ontwikkeling weer mogelijk te maken is hierover door de gemeente met verzoeker, de oorspronkelijke eigenaar, een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Daarin zijn sluitende afspraken vastgelegd met betrekking tot de wederzijdse ruimtelijke en financiële voorwaarden en verplichtingen, zoals onder andere over de door en voor rekening van de gemeente te volgen ruimtelijke procedure en een door verzoeker aan de gemeente te betalen financiële vergoeding. Ook zijn in de overeenkomst afspraken vastgelegd over het verhaal van mogelijke planschade. Contractant heeft daarbij de verplichting op zich genomen om alle mogelijke planschade met bijbehorende kosten, die als gevolg van deze planologische wijziging zouden kunnen ontstaan, aan de gemeente te vergoeden.

Hiermee heeft deze planologische maatregel voor de gemeentelijke grondexploitatie van de ontwikkeling van Brandevoort II, waarvan deze ontwikkeling integraal deel uitmaakt, geen nadelige financiële gevolgen. Dit plan is hiermee voor de gemeente economisch/financieel uitvoerbaar.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie aan de Broekstraat 91 gelegaliseerd.

7.2. Juridische methodiek

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

7.3. Planregels

7.3.1. Algemeen

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

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

- *Bestemmingsomschrijving*: Hier is aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd en welke functies toelaatbaar zijn.
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Afwijken van de bouwregels*: Uiteenzetting van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kan afwijken.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Hier is geregeld dat bevoegd gezag bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kan afwijken van de gebruiksregels.

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

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

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

7.3.2. Toelichting op de bestemmingen

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

Groen

Deze bestemming is gelegen op het gehele perceel rond de recreatiewoning. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en tevens voor waterpartijen, waterberging, waterlopen en waterinfiltratie.

Recreatie

Deze bestemming ligt enkel op het pand. Op de bestemming ligt tevens de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Dit pand is bestemd voor recreatieve doeleinden in de vorm van één recreatiewoning.

Leiding – Hoogspanningsverbinding.

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de instandhouding en/of bescherming van een bovengrondse hoogspanningsmast, gelegen buiten het plangebied. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de instandhouding van deze hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit voor het uitvoeren van in dit artikel benoemde werken en werkzaamheden opgenomen.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 20 januari 2016 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.2. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden naar:

- Waterschap De Dommel; *reactie per mail op 24 december 2015.*

Het Waterschap heeft gevraagd toe te lichten hoe in de huidige situatie met het hemel- en afvalwater, afkomstig van de recreatiewoning, zal worden omgesprongen. Dit is toegevoegd in paragraaf 5.1.3. van deze toelichting.

Het Waterschap heeft verder aangegeven te verwijzen naar de Keur 2015 en het waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water'. Dit is toegevoegd in respectievelijk paragraaf 5.1.1. en paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

- Provincie Noord-Brabant; *aangemeld onder nummer C2182869; reactie per post op 8 januari 2016.*

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe dit plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal beleid relevant zijn. Dit voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

- Gemeente Geldrop-Mierlo; Geen reactie ontvangen

- TenneT B.V.; Geen reactie ontvangen

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 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze is becommentarieerd in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.