

Bestemmingsplan "Brandevoort Oost - Kaldersedijk tegenover 8"

Inhoud

Toelichting

Bijlage(n):

- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Brandevoort Oost – Kaldersedijk to 8, d.d. 29 februari 2016

Regels

Bijlage(n):

- Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

- NL.IMRO.0794.2100BP150165-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 20 januari 2016

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 7 december 2016

Ter inzage d.d. : 8 december 2016

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad : 28 maart 2017

Ter inzage d.d. : 13 april 2017

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Opzet plantoelichting	4
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1.	Ligging in groter verband	6
2.2.	Ruimtelijke structuur	6
3	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
4	MILIEUASPECTEN	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Milieueffectrapportage	16
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Geluidhinder	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Bedrijven en milieuzonering	18
4.7	Bodemkwaliteit	19
4.8	Klimaat, energie en duurzaamheid	19
5	SECTORALE ASPECTEN	20
5.1	Waterhuishouding	20
5.2	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	20
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	21
5.4	Wonen	21
5.5	Verkeer	22
6	HAALBAARHEID	23
6.1	Economische haalbaarheid	23
7	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	24
7.1	Inleiding	24
7.2	Juridische methodiek	24
7.3	Planregels	24

8	PROCEDURE	26
8.1	Vooraankondiging	26
8.2	Resultaten wettelijk overleg	26
8.3	Procedure ontwerpplan	26

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Door een initiatiefnemer is verzocht om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling om een woning aan de Kaldersedijk te kunnen oprichten op een kavel tegenover de Kaldersedijk nummer 8. Omdat de woning niet past in het geldende plan, moet hiervoor een bestemmingsplan worden gemaakt, waarmee de woning juridisch-planologisch wordt geregeld.

De Kaldersedijk geldt als één van de gebieden in Helmond (op de grens met het buitengebied), die voor de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling in aanmerking komt. Betrokkene heeft inmiddels met het ontwikkelingsbedrijf Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant een overeenkomst gesloten ten behoeve van een bouwtitel op de bedoelde locatie.

Naast de agrarische functie is er in dit bestemmingsplan destijds voor gekozen dat de Kaldersedijk wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op grote percelen. Ruimtelijk past de toevoeging van een vrijstaande woning in het grotere geheel, mits een aantal randvoorwaarden gesteld wordt, waardoor de lange zichtlijnen op het groen behouden blijven. De bebouwing zal daarom moeten voldoen aan het zogenaamde 'erfwonon', zoals dat gesteld is in het geldende bestemmingsplan.

1.2. Situering en planherziening



Projectgebied en omgeving

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Brandevoort Oost". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 3 april 2012 en onherroepelijk geworden op 26 september 2012. De gronden zijn bestemd als "Agrarisch". Ter plaatse van het plangebied is geen woning 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-ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de Milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem,

externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5.

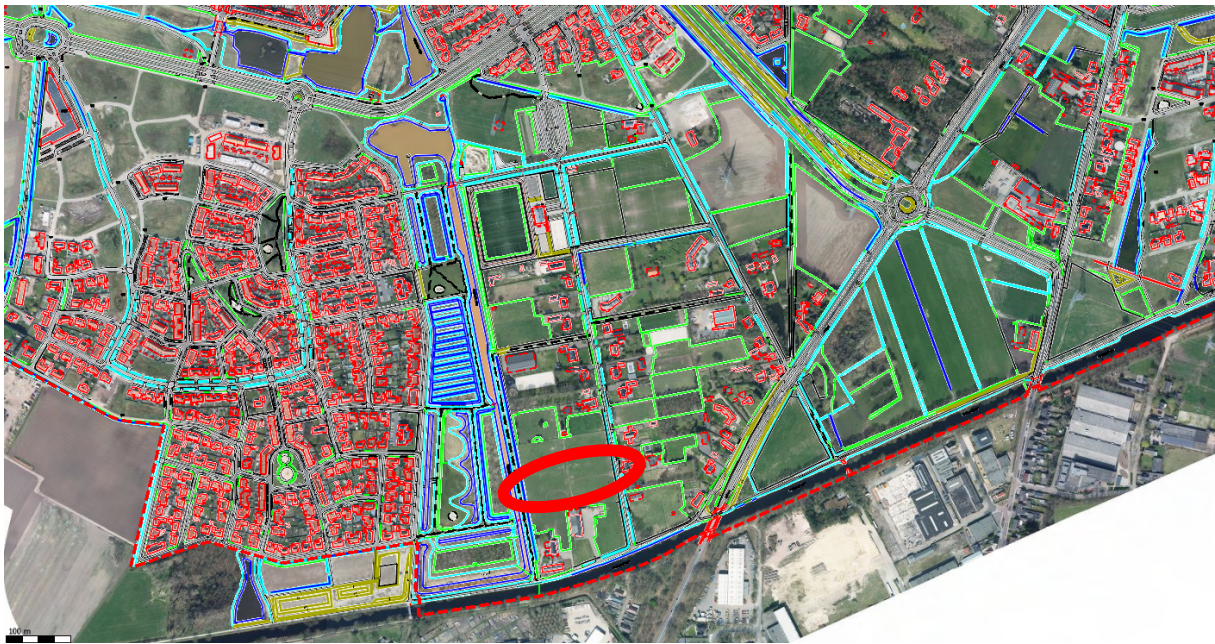
In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject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

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Ligging in groter verband

Het plangebied betreft een bijna 5750m² groot perceel tussen de Kaldersedijk en de ecozone bij Stepekolk (zuidoostelijke buurt van Brandevoort). De ecozone is onderdeel van de robuuste groene planranden van Brandevoort. De Kaldersedijk is een oud lint waaromheen van oudsher enkele boerderijen gelegen zijn.

Aan de zuidkant ligt op enige afstand (ca 100m) het Eindhovens kanaal. Het perceel ligt ongeveer 200m ten westen van de Geldropseweg. De Geldropseweg maakt samen met de Brandevoortse Dreef deel uit van de hoofdontsluiting van het gebied.



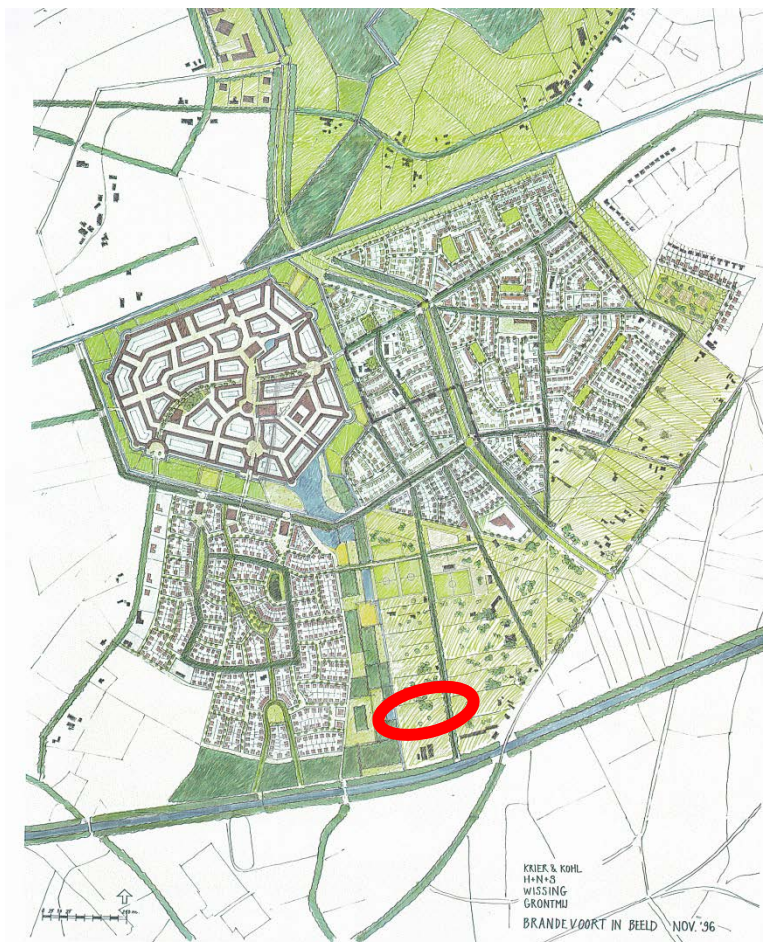
Ligging perceel

2.2. Ruimtelijke structuur

Het gebied maakt onderdeel uit van de geleidingszone tussen het dorp Mierlo en de wijken Brandevoort en 't Hout. De centrale as van deze geleidingszone is de Geldropseweg. Het gebied is waardevol vanwege zijn open, landschappelijke uitstraling en bijzondere coulissen, die de oude lijnen van het gebied zichtbaar maken. Dit geldt met name aan de kant ten westen van de Geldropseweg. Elementen als de Elderse Loop, het Eindhovens Kanaal en verscheidene broekbosjes in het gebied maken dat er een bijzonder leefklimaat is voor flora en fauna.

Mierlo, 't Hout en Brandevoort dreigen inmiddels naar elkaar toe te groeien. Het is belangrijk dat het tussengebied open en landschappelijk blijft. Hierdoor kunnen bewoners en gebruikers er meer profijt van ondervinden (wandelen in het groen, de hond uit laten, beleving nabij het groen te wonen of te werken) en blijft er een duidelijk onderscheid tussen de wijken en waar deze wijken beginnen.

Het gebied is echter kwetsbaar en daarom dient er zorg gedragen te worden voor een goede landschappelijke inpassing. Dit houdt in dat er slechts beperkt gebouwd mag worden. In sommige gebieden, bijvoorbeeld tussen de Geldropseweg, Verlengde Brandevoortsedreef en de Houtsestraat mag in het geheel niet gebouwd worden. Voor andere gebieden geldt er een speciale regeling. In het vigerende bestemmingsplan Brandevoort Oost is er daarom het zogenaamde 'Erfwonen' en 'Boswonen' geregeld. Op deze manier wordt er een bijzondere vorm van wonen gecreëerd waarbij het landschappelijke en bosachtige karakter van het gebied intact blijft. De betreffende woning aan de Kaldersedijk zal aan de principes van het 'Erfwonen' voldoen.



Ligging van de kavel in de geleidingszone

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk een ruim vrijstaand woonhuis te realiseren aan de Kaldersedijk. De Kaldersedijk ligt in de geleidingszone tussen Brandevoort, 't Hout en Mierlo in en heeft nog enigszins een landelijk karakter. Vanwege de ligging in een geleidingszone is een herbestemming van agrarisch naar wonen mogelijk in het kader van Ruimte-voor-Ruimte. Hiervoor moet het wel voldoen aan de regels van het zogenaamde 'erfwonen' zoals eveneens beschreven in het bestemmingsplan 'Brandevoort Oost'. Met het erfwonen wordt het duidelijk vrijstaande karakter van de bebouwing op grote groene percelen gegarandeerd. De lange zichtlijnen in deze geleidingszone zijn hier van groot belang. Bij het erfwonen wordt het karakter van een houtwallenlandschap nagestreefd. De nadruk ligt dan ook op het beplanten van de perceelsranden en het behouden van de bestaande groenstructuur.

Het 'erfwonen' betekent summier het volgende:

- het hoofdgebouw moet gelegen zijn in het aangegeven bouwvlak;
- de goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 3m hoog;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrans is minimaal 10m;
- de bijgebouwen liggen hoofdzakelijk achter de achtergevel;
- de afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3m;
- Het maximum oppervlakte voor bijgebouwen en aanbouwen is afhankelijk van de grootte van het perceel en in dit geval 200m².

Van monumentale, landschappelijke waarde is de oude eikenlaan van 1920. Het bouwplan en met name de inrit moet zodanig worden ingepast dat het niet ten koste gaat van deze bomenrij. De inrit moet centraal tussen de bomen aangelegd worden en bestaan uit elementenverharding boven op een zogenaamde lichte puinfundering waarop geotextiel is aangebracht. De sloot dient gehandhaafd te blijven. Hiervoor zal een duiker nodig zijn.

3 PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

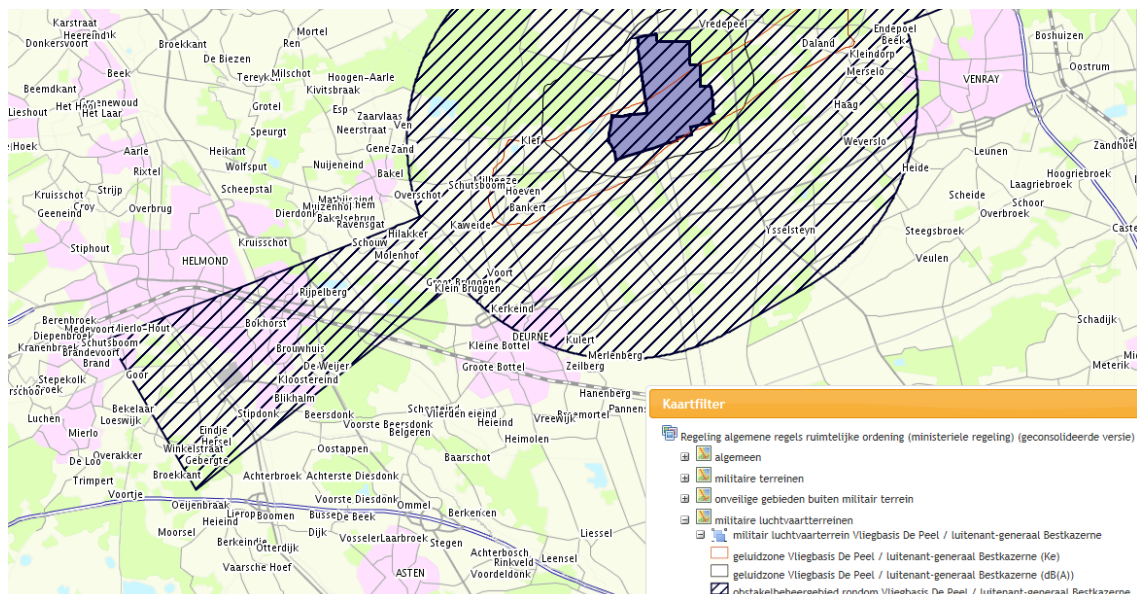
3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) / Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

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

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

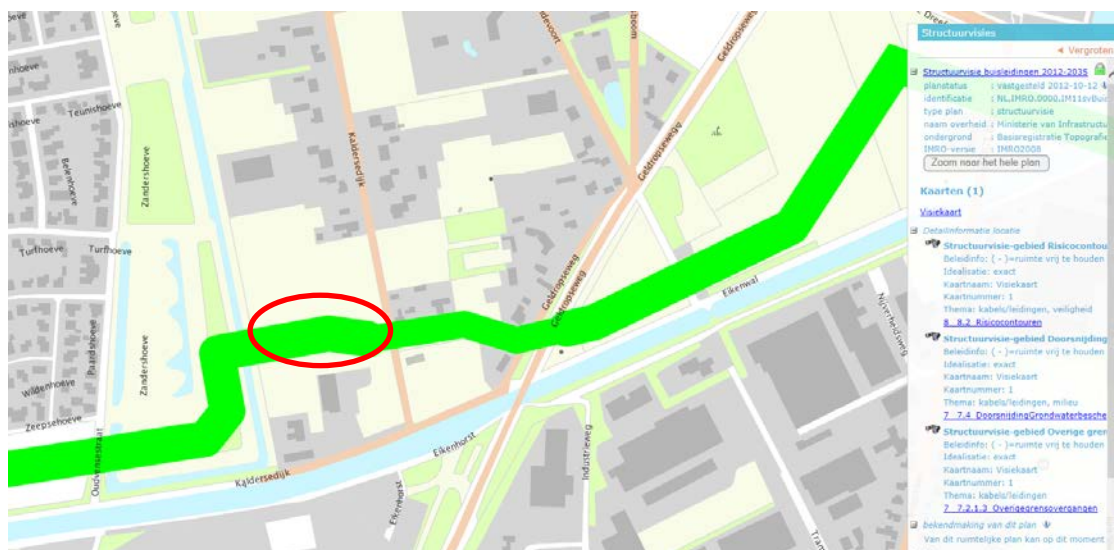
- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente op basis van onderstaande kaart). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel.



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

Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035:

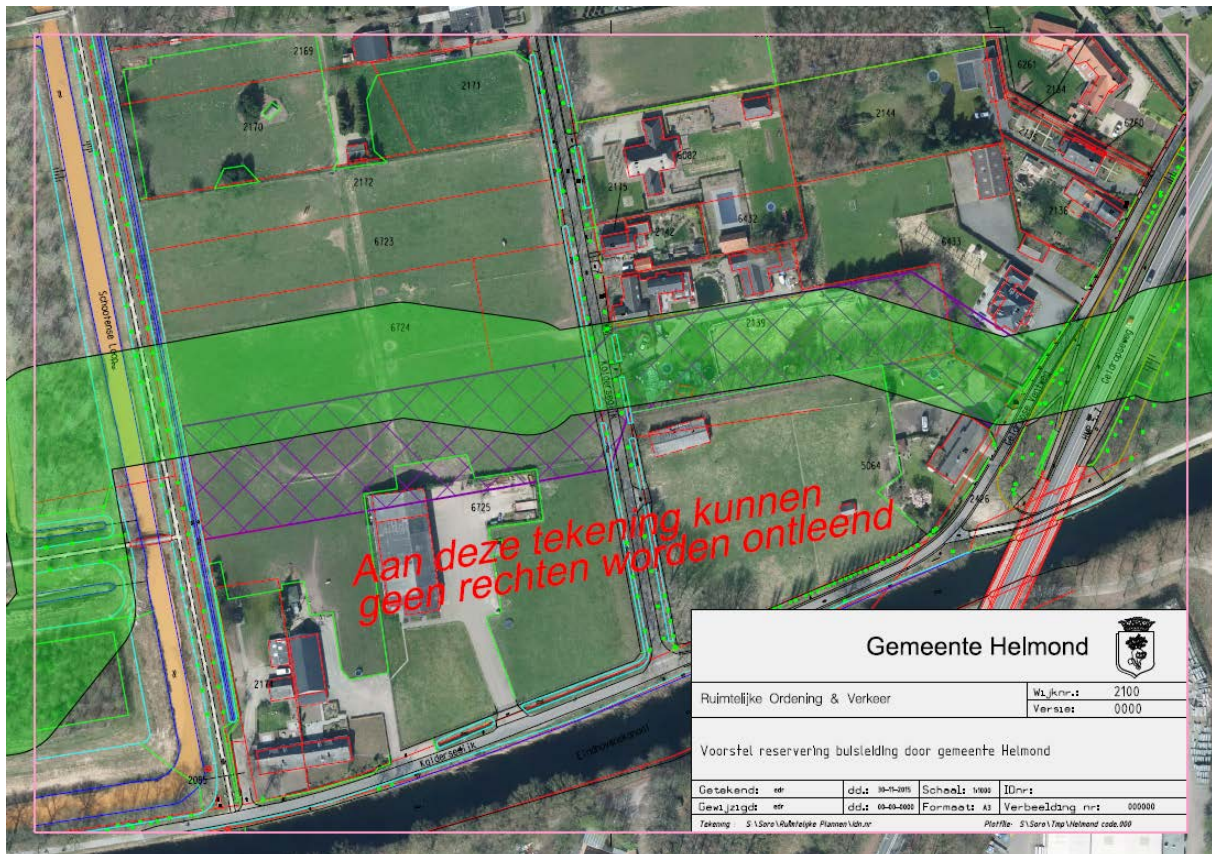
Het plangebied aan de Kaldersedijk valt in een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën).



In 2011 heeft de ontwerp-Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 en plan-MER van het rijk ter inzage gelegen. In de Structuurvisie van de Rijksoverheid wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken van circa 70 meter) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in Nederland voor de komende 25 á 30 jaar. Uitgangspunt is dat buisleidingstroken zo veel mogelijk worden gebundeld met bestaande leidingtracés.

Procedure en communicatie

Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu met daarin dus zowel het oorspronkelijke tracé ten noorden van Helmond als ook indicatief het tracé langs Stiphout en Brandevoort. Het tracé langs Stiphout en Brandevoort is in de Structuurvisie als indicatief aangegeven. Ook in een aantal andere specifieke situaties is, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen, het tracé van de vrij te houden buisleidingenstrook nog niet vastgesteld; hierover vindt nog overleg plaats. Voor alle buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt dat ze aan de bestaande wettelijke eisen moeten voldoen (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Gemeenten zullen de verplichting gaan krijgen de buisleidingenstroken vrij te houden van bebouwing. Om rekening te houden met lokale ruimtelijke wensen en beperkingen krijgen deze gedurende 5 jaar de mogelijkheid de buisleidingenstroken waar nodig - onder voorwaarden - enigszins te verschuiven. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, dient het reserveringstracé te worden verschoven naar het zuiden. In dit bestemmingsplan zal deze reserveringsruimte middels een speciale aanduiding worden gewaarborgd.



Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Stedelijke ontwikkeling?

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

Dit bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

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 en aanduiding:

- "Gemengd landelijk gebied";
- "Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied".

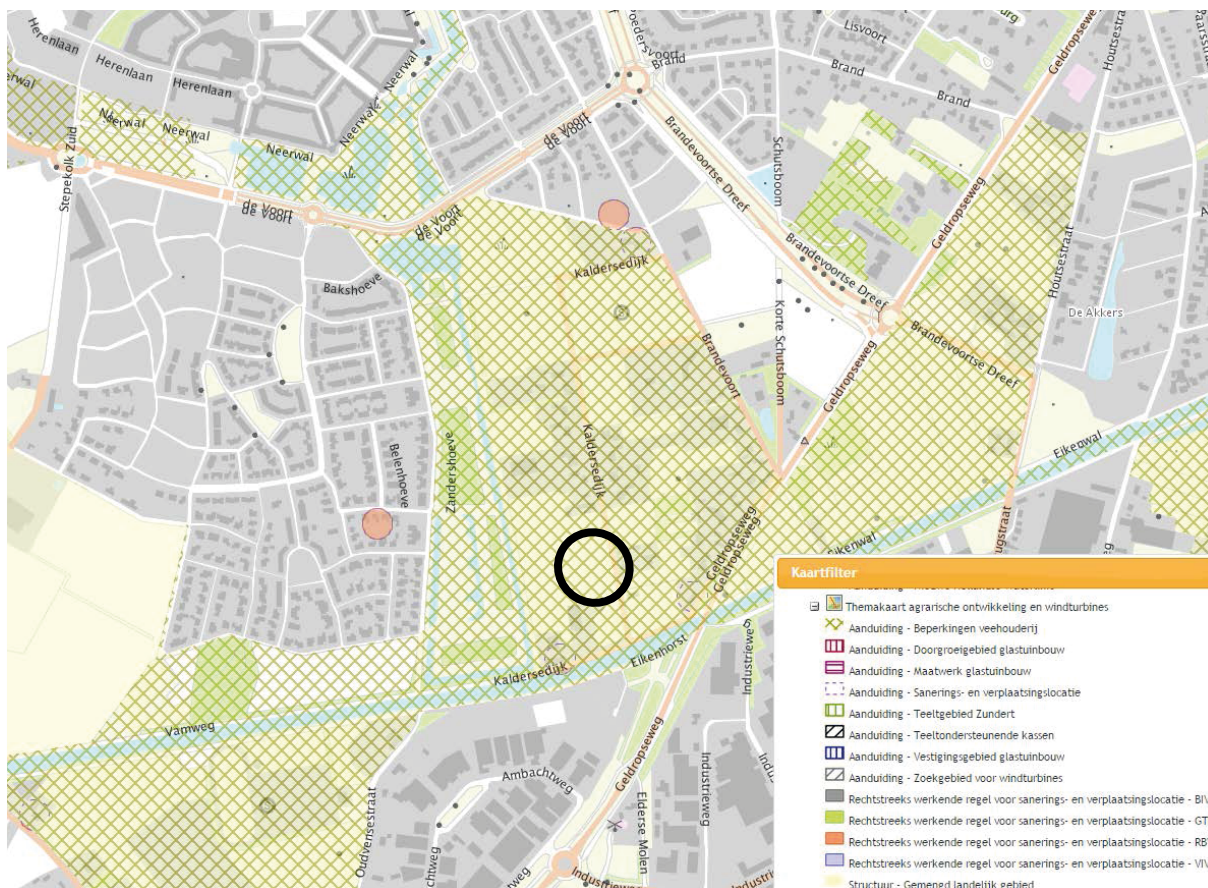
Naast deze specifieke structuur en aanduiding zijn er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering landschap/BKL

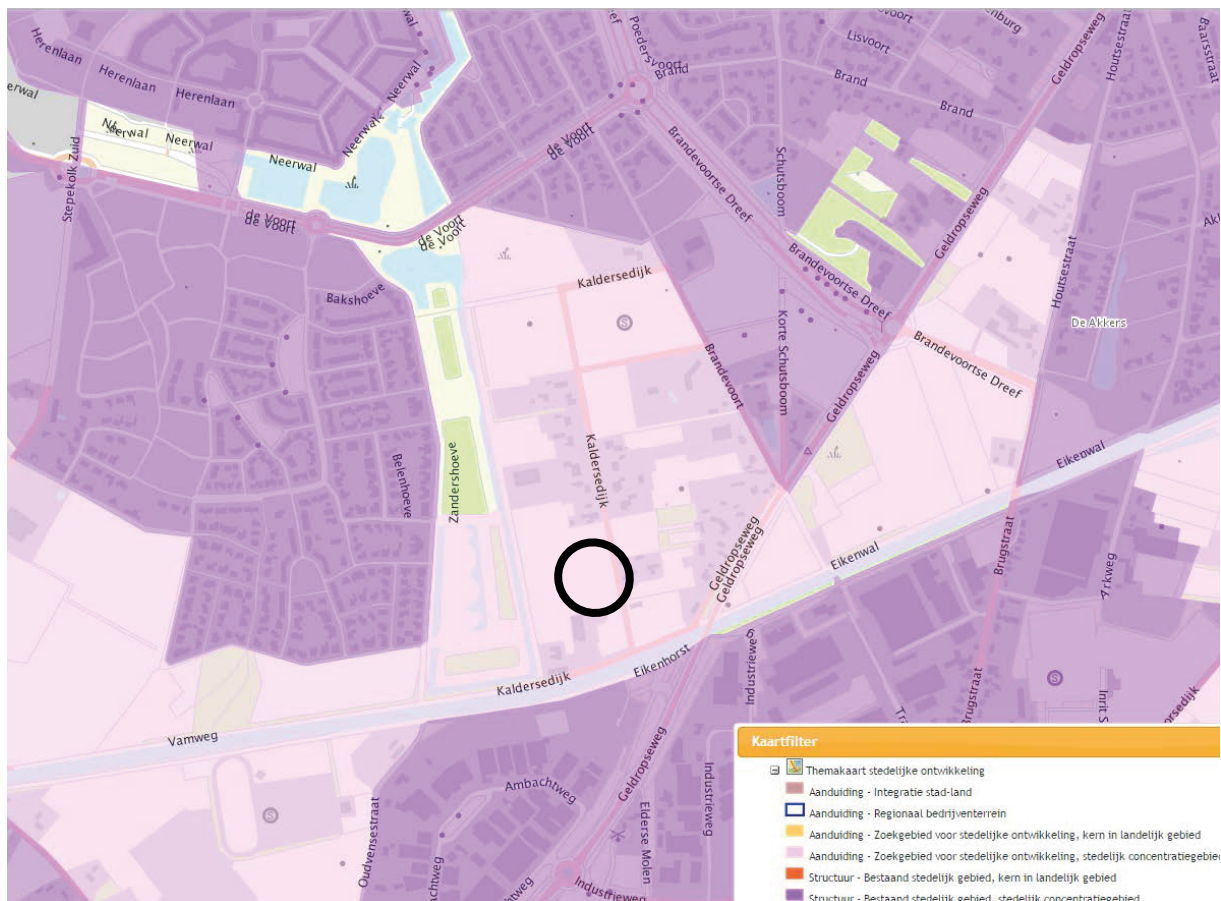
In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze bepaling op consistente wijze te borgen heeft de gemeente Helmond de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL) vastgesteld. Hoewel het plangebied gelegen is binnen het werkingsgebied van deze BKL, zijn woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling uitgezonderd van de BKL. Aan iedere ruimte-voor-ruimtetwoning zit immers al een stukje sanering van intensieve veehouderij gekoppeld. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is daarmee niet aan de orde.



Gemengd landelijk gebied

Het plangebied valt binnen het “Gemengd landelijk gebied”. Dit betreft multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, binnen de aanduidingen ‘Behoud en herstel watersystemen’ en ‘Ecologische verbindingszone’. Het gebied valt niet binnen de groenblauwe mantel. Deels zijn dit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, deels hoofdzakelijk een agrarische economie.

In bebouwingsconcentraties binnen “Gemengd landelijk gebied” is het onder voorwaarden mogelijk om ruimte-voor-ruimtewoningen te realiseren. De Kaldersedijk is een kernrandzone en historisch lint, waarmee het als bebouwingsconcentratie beschouwd kan worden. Om die reden zijn hier de afgelopen jaren al meerdere woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling gerealiseerd. De te realiseren woning sluit goed aan op de bestaande bebouwing. Met de realisatie van deze woning wordt geenszins een aanzet geleverd tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied

Het plangebied valt voorts binnen het “Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied”. Dit houdt in dat een benutting van dit landelijke gebied voor stedelijk gebruik (wonen, werken, voorzieningen, e.d.) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Aangezien reeds voldaan wordt aan de voorwaarden voor ruimte-voor-ruimte is de aanduiding “Zoekgebied verstedelijking” minder relevant bij de planologisch beoordeling.

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

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.

De projectlocatie ligt aan de rand van de wijk Brandevoort in een kernrandzone. In dit deel van de wijk Brandevoort is geen grootschalige stedelijke ontwikkeling voorzien. Ingezet wordt op handhaving van het kleinschalige karakter van deze kernrandzone. Incidentele invulling van onbebouwde percelen tussen bestaande bebouwing met ruimte-voor-ruimte woningen doet hier geen breuk aan. Het gebied Kaldersedijk en omgeving is daartoe al eerder aangewezen. Grootschalige stedelijke ontwikkeling in het kader van de afbouw van Brandevoort is voorzien aan de noord- en westzijde van deze wijk. In de structuurvisie is dit (geel) aangeduid als woongebied in ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid in de Structuurvisie Helmond 2030.

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met projectlocatie aangeduid



Waterplan Helmond 2012-2015

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 met een verlenging tot en met 2018 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

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

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

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

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

Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden.

Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

De handhavingsstrategie van de gemeente Helmond is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)'. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op en de uitgangspunten voor handhaving vastgelegd. Als basis uitgangspunt hanteert de gemeente Helmond de landelijke handhavings-strategie (een passende interventie bij iedere bevinding). De strategie wordt jaarlijks uitgewerkt in een handhavings(uitvoerings)programma, waarin wordt aangegeven welke handhavingsactiviteiten het komende jaar worden uitgevoerd op het gebied van bouwen en gebruik, openbare orde en horeca, openbare ruimte, natuur en landschap, milieu en samenleving. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 7.3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) om voor de handhavingstaken gerelateerd aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jaarlijks een uitvoeringsprogramma te maken. Ook wordt jaarlijks achteraf via een jaarverslag verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad en de provincie.

In het handhavingsbeleid van de gemeente Helmond wordt programmatisch handhaven voorgestaan. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Dat vereist het maken van keuzes waar het accent in de handhavingsinspanning wordt gelegd en welke handhavingstaken een lagere prioriteit krijgen. Per taakveld is aangegeven welke basistaken zullen worden uitgevoerd en aan welke bestuurlijke thema's extra prioriteit wordt gegeven.

De gemeente Helmond wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.

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 de uitbreiding van het plan Brandevoort Oost – Kaldersedijk tegenover 8. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

- milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- klimaat, energie en duurzaamheid.

4.2 Milieueffectrapportage

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

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

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

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

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

Risico-inventarisatie

In en direct nabij het onderhavige plangebied zijn geen relevante risicovolle bedrijven, transportroutes en/of buisleidingen geïdentificeerd die van invloed kunnen zijn op het plan.

Hoogspanningslijnen

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

Reservering buisleidingenstraat

Het Rijk wil in de toekomst het leggen van leidingen ten behoeve van energie- en grondstoffenleverantie mogelijk blijven houden. Met de Structuurvisie Buisleidingen wordt, vanwege toenemende ruimtedruk, alvast ruimte gereserveerd voor toekomstig vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De Structuurvisie bevat een hoofdstructuur van verbindingen waarlangs in de toekomst buisleidingen van nationaal belang gelegd kunnen worden. Transport via buisleidingen is van belang, omdat de energievoorziening en de grondstoffenvoorziening plaatsvinden op grond van dit relatief schone, veilige en ruimtelijk efficiënte transportmiddel.

Vliegverkeer

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

4.4 Geluidhinder

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

Het onderhavige plangebied valt deels binnen zones van wegen, niet binnen de zone van de spoorweg of industrieterrein. Het betreft de 250 meter brede zone van de Geldropseweg en de 200 meter brede zones van de Kaldersedijk en de Geldropse Ventweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De overige wegen nabij het plangebied liggen op zodanige afstand dat de geluidbelasting van deze wegen niet van belang is of wat toetsing aan de Wet geluidhinder betreft, buiten beschouwing kan worden gelaten; of het zijn 30 km/uur wegen die geen zone hebben. Omdat in dit plan één woning mogelijk wordt gemaakt, moet dit in de zin van de Wet geluidhinder als een nieuwe geluidgevoelige bestemming worden gezien en is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai noodzakelijk. Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Geldropseweg, Kaldersedijk en de Geldropse Ventweg ter plaatse van het bouwvlak niet wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer te reduceren zijn niet noodzakelijk en er hoeven geen hogere waarden voor de geluidbelasting te worden vastgesteld.

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

Conclusie:

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

4.5 Luchtkwaliteit

Nieuwe situatie 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 ontwikkeling van het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn 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.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied is een tweetal bedrijven gelegen. Het betreft een paardenhouderij en een bedrijf voor de verhuur van verreikers.

De paardenhouderij is een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat moet worden voldaan aan alle regels van dit besluit die betrekking hebben op de bij het bedrijf uitgevoerde activiteiten. Deze zijn toereikend om overlast naar de te realiseren woning tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Met betrekking tot het aspect geur moet op grond van het bepaalde in het Activiteitenbesluit in beginsel een afstand tot woningen van ten minste 100 meter worden aangehouden. De nieuw te bouwen woning ligt op meer dan 100 meter afstand van het bedrijf.

Het bedrijf voor de verhuur van verreikers is eveneens een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een bedrijf voor de

verhuur van machines en werktuigen een richtafstand tot woonbebouwing gegeven van 50 meter, met als bepalend aspect geluid. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied bedraagt ca. 45 meter. In 2003 heeft het bedrijf een melding in het kader van de milieuwetgeving gedaan. De gemelde situatie is nog steeds actueel. Uit het bij de melding behorend akoestisch rapport blijkt dat ter plaatse van de woning Kaldersedijk 8 ruimschoots kan worden voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Ook ter plaatse van de te realiseren woning zal de geluidbelasting binnen aanvaardbare normen blijven. De nieuwe woning beperkt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Conclusie

De aspecten bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.7 Bodemkwaliteit

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Helmond, Sectie U, nummer 6724 en heeft een oppervlakte van 5.746 m². De locatie is momenteel in gebruik als landbouwgrond (weiland). De toekomstige bestemming is wonen met tuin.

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassering Overig
- bodemkwaliteitsklasse AW2000

Conclusie

Bij de gemeente is geen bodemonderzoek van deze locatie bekend. Op basis van de resultaten van bodemonderzoek in de omgeving, het gebruik van de locatie en de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Voorafgaand aan de nieuwbouw dient op grond van de bouwverordening nog een bodemonderzoek conform de NEN-5740 plaats te vinden. Bij het afgeven van een omgevingsvergunning zal op basis daarvan alsnog een formele toets van de bodemkwaliteit worden uitgevoerd (bodemtoets Wabo).

4.8 Klimaat, energie en duurzaamheid

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meer jaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. De nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen.

Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

- Energiebesparing:
Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- Duurzame energie:
De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.
- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen:
De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

Voor een meer specifieke invulling van duurzaam wonen wordt verwezen naar het onderdeel 'Wonen en duurzaamheid'.

5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishouding en huidige situatie

Bij het plangebied zelf is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een watervoerende sloot langs de Kaldersedijk.

Nabij Kaldersedijk 12 heeft in tot 2010 een peilbuis gestaan. Deze peilbuis liet grondwaterstanden zien tussen de 1,00-2,00 meter onder maaiveld. Deze peilbuis 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.

Het afvalwater dat vrijkomt op het perceel moet worden afgevoerd naar het gemeentelijk drukrioolstelsel in de Kaldersedijk.

Het plangebied is ca. 5750m² groot. In het plangebied wordt naar verwachting 500 m² extra verhard oppervlak aangelegd, bestaande uit dakoppervlakken en erfverharding.

Het regenwater van de verharde oppervlakken moet worden afgevoerd naar een voorziening op eigen terrein of afgevoerd naar de bestaande sloot langs de Kaldersedijk.

Bij de geplande nieuwbouw mogen alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast. Dit om verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen consequenties voor de waterkwaliteit.

5.2 Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

Flora en Fauna

Brandevoort biedt door de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de wijk met verdichte en matig verdichte buurten en de open ruimte van de ecozone potentieel de ruimte voor een breed soortenspectrum. Het onderhavige perceel ligt op de grens van het buitengebied en is geen onderdeel van de projectmatige planontwikkeling van Brandevoort. Het perceel grenst aan de westzijde tegen de ecozone bij het Eindhovens kanaal en aan de oostzijde tegen de laanstructuur van de Kaldersedijk. Het perceel heeft in de huidige situatie een intensieve gebruiksvorm. Het is namelijk in gebruik als weiland/paardenweide. Er zijn hier geen beschermwaardige natuurwaarden te verwachten. Het is eerder zo dat door een herinrichting van het terrein met een tuin- of boomgaardachtige invulling mogelijk een grotere natuurwaarde gerealiseerd kan worden dan het nu het geval is.

De oostelijk aangrenzende Kaldersedijk is een volwassen laan van eiken. De groenstructuur van de Kaldersedijk is waardevol omdat deze uit oudere bomen bestaat en nog redelijk volledig is. De bomen

dienen o.a. als oriëntatie voor de vliegroute van vleermuizen. In principe zou de groenstructuur aan de Kaldersedijk door de ontwikkeling van het perceel niet aangetast moeten worden. Bij de tijdelijke (voor de bouw) en definitieve ontsluiting van het perceel vanaf de Kaldersedijk dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de bestaande bomen.

Vanzelfsprekend moet rekening worden gehouden met de algemene bepalingen van de flora- en faunawet. D.w.z. rooi- en opruimwerken (indien van toepassing) buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren en dieren altijd de kans geven om te ontsnappen.

Bij de inrichting van het terrein – uitgaande een tuinachtige inrichting- heeft inheems plantmateriaal, loofhout, bloeiende en vruchtdragende soorten vanuit ecologisch oogpunt duidelijk de voorkeur t.o.v. coniferen.

Groenvoorzieningen en landschap

De omgeving van de Kaldersedijk kenmerkt zich door een afwisseling van grote percelen met vrijstaande woningen en open weilanden. Dit is op zich al een kwaliteit.

Een aandachtspunt is dat deze omgeving niet te stedelijk gaat worden. De kwaliteit van de Kaldersedijk is kwetsbaar en staat onder druk. De kenmerkende eigenschap van de landelijke Kaldersedijk is de symmetrie. Aan weerszijden van de rijweg staan bomen en aan weerzijden is een met gras begroeide groenberm en een sloot/ greppel. Er is geen trottoir. Het is zaak om deze landelijk ogende kwaliteit duurzaam te behouden. Onwenselijke ontwikkelingen zijn het illegaal fragmenteren van de bomenstructuur, het dempen of overkluizen van de sloten en het verharderen van de bermen. De inritten moeten niet breder gemaakt worden dan strikt noodzakelijk. Ook dienen de huisaansluitingen geclusterd onder de inrit te worden aangebracht. Ideaal zou zijn om gebruik te maken van bestaande ingangen naar het perceel.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

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

Archeologie

Op 13 januari 2009 zijn het “Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012” en de “Archeologische Waardenkaart Helmond” (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat met de “Archeologische Waardenkaart Helmond” het provinciale belang niet in het geding komt. De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden.

Het plangebied ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek nodig is. Overigens ligt het plangebied in Brandevoort 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.

5.4 Wonen

Behoeft en regionale afstemming

In de regio Zuidoost-Brabant maakt Helmond deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In deze regio zijn nog nadere afspraken gemaakt over het realiseren van een deel van de woningbehoefte van Eindhoven door de randgemeenten. Helmond heeft daarin geen extra taakstelling gekregen. Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant haar nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose vastgesteld. In de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat deze prognoses de basis vormen voor de lokale woningbouwprogramma's. Voor de periode 2014 t/m 2023 komt de provincie voor Helmond tot een netto-toevoeging van 4.145 woningen. Hier kunnen nog woningen aan toegevoegd worden in verband met sloop/vervangende nieuwbouw en woningen ten behoeve van extramuralisatie. De totale

bruto opgave bedraagt circa 4.900 woningen. Deze aantallen zijn afgestemd, zowel in regionaal verband (Zuidoost-Brabant), als in subregionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven).

Met genoemde aantal van 3.000 voor Brandevoort II is rekening gehouden in de totale plancapaciteit van Helmond, die gerelateerd is aan de hiervoor genoemde meest recente woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant en het regionale woningbouwprogramma voor het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Woning

De woning is niet opgenomen in de huidige woningbouwplanning. Met inachtnaam van de prognose t.a.v. de bevolkingsontwikkeling en de reeds geplande woningbouw is aanvullende woningbouwcapaciteit voor de wijk niet nodig.

Het betreft hier echter een zgn. Ruimte voor Ruimte kavel voor een woning. Om die reden maar ook omdat het een kleinschalig initiatief is van minder dan 6 woningen kan positief worden ingestemd met de ontwikkeling ervan.

Energielabel voor nieuwbouw

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van woningen. Ook bij nieuwbouw is de verkopende of verhurende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar of bewoner. Een EPC-berekening volstaat niet meer, omdat de EPC is opgesteld voorafgaand aan de bouw en het niet vaststaat dat de uitgangspunten daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

5.5 Verkeer

Ontsluitingsstructuur

In de huidige categorisering van wegen is de A270 ter hoogte van Brandevoort aangewezen als zogenaamde Stroomweg. De nabij het plangebied gelegen Brandevoortsedreef en Geldropseweg maken deel uit van de Hoofdwegenstructuur van Helmond. De Kaldersedijk is gelegen binnen de bebouwde kom, in het buitengebied en daarmee niet gelegen in een 30 km/u zone. De Kaldersedijk kent alleen bestemmingsverkeer aangezien de weg met een lus over de Brandevoort, weer eindigt op de aansluiting met de Geldropseweg.

Langzaamverkeersstructuur

De langzaamverkeersstructuur in het plangebied volgt grotendeels de hoofdwegenstructuur, zoals bijvoorbeeld de fietspaden langs de Geldropseweg, maar kent ook een afzonderlijke vrijliggende fiets c.q. wandel structuur, zoals verbindingen tussen de Kaldersedijk en Brandevoort.

Openbaar vervoer

Buslijn 24 (Eindhoven- Helmond) rijdt over de Geldropseweg en halteert ook op deze weg. 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.

Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling 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 twee parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Hier kan gezien de grootte van het perceel ruimschoots aan voldaan worden.

6 HAALBAARHEID

6.1 Economische haalbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een overeenkomst voor het betalen van de leges afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

7 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk.

7.2 Juridische methodiek

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

7.3 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*: Hier is aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd en welke functies toelaatbaar zijn.
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Nadere eisen*: Hier worden nadere eisen genoemd voor de plaats en de afmetingen van de toegestane bebouwing, zoals bebouwingsconcentratie en -beeld; de landschappelijke inpassing; de milieusituatie; de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- *Afwijken van de bouwregels*: Hier is geregeld dat het bevoegde gezag onder voorwaarden omgevingsvergunning kan verlenen voor afwijking van de bouwregels.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.
- *Omgevingsvergunning aanlegactiviteiten*: Ter bescherming van de belangen wordt in dubbelbestemmingen een vergunningsplicht opgenomen, inhoudende dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd. In de voorrangregeling is opgenomen dat, in geval van strijdigheid met andere bepalingen in het plan, de beschermende bepalingen voorgaan.
- *Wijzigingsbevoegdheid*: Dit betreft de bevoegdheid om een bestemming onder voorwaarden te wijzigen in een andere bestemming waardoor er voor het plangebied een op termijn meer gewenste bestemming kan worden gerealiseerd.

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

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

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

- *Algemene aanduidingsregels:* Hier worden medebestemmingen aangeduid:

Vrijwaringszone-buisleidingenstraat:

Hier wordt door het Rijk ruimte gereserveerd voor het in de toekomst aanleggen van leidingen ten behoeve van energie- en grondstoffenleverantie.

Vrijwaringszone-Straalpad:

Deze gebiedsaanduiding is bestemd voor de instandhouding en bescherming van een straalverbinding. De maximale bouwhoogte binnen deze beschermingszone bedraagt 71 m1 boven NAP.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

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

De in dit plan voorkomende bestemmingen worden hieronder kort toegelicht:

Agrarisch

Op deze gronden mag grondgebonden agrarische bedrijfsvoering plaatsvinden voor bijvoorbeeld akkerbouw, maar ook het weiden van vee is toegestaan. Bouwwerken mogen niet worden gebouwd.

Groen

De openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, leidingen en openbare nutsvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming toegelaten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen. Voor openbare nutsvoorzieningen geldt een maximum van 25 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 m;

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn de wegen en straten, pleinen, voet- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het bestemmingsverkeer opgenomen. Tevens toegestaan zijn parkeren, groen en speelvoorzieningen. Kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd; verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Water

Deze bestemming is bestemd voor al het water binnen het plangebied, de waterlopen en waterberging met bijbehorende bruggen, dammen en duikers. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen

Hierin zijn de regels voor de bestemming "Wonen - Erfwonen" uit het plan Brandevoort Oost overgenomen, bestaande uit de bestemmingsomschrijving, bouwregels, het parkeren, gebruiksregels en regels om af te wijken van het gebruik. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van één woning mogelijk. De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling van het bestemmingsplan 'Brandevoort Oost'. Aan huis gebonden beroepen zijn onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Aan huis gebonden bedrijven zijn via een afwijkingsprocedure onder voorwaarden toegestaan. Voordat met bouwen wordt gestart, moet de naast de woonbestemming liggende vrijwaringszone-buisleidingen zijn gevrijwaard van bebouwing. Nu is er nog een overkapping naast een schuur aanwezig. Deze moet dus voor de bouw van de woning zijn afgebroken. Middels een voorwaardelijke verplichting bij deze bestemming wordt de afbraak van de overkapping zeker gesteld.

Waarde - Ecologie

Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van deze bestemming. Ter bescherming van de ecologische waarden van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen.

8 PROCEDURE

8.1 Vooraankondiging

Op 20 januari 2016 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening. Daarin is medegedeeld 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

8.2 Resultaten wettelijk overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro naar de volgende overlegpartners toegestuurd voor advies:

- *Waterschap Aa en Maas, reactie per mail op 6 juni 2016.*

Het waterschap geeft aan in de toelichting op te nemen dat bij de geplande nieuwbouw alleen niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast worden. Dit om verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen. De opmerking is toegevoegd aan de waterparagraaf.

- *Provincie Noord-Brabant, aangemeld onder nummer C2190661; reactie per post op 17 juni 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.

- *Rijkswaterstaat/Ministerie van I&M, reactie per mail op 24 oktober 2016.*

Omdat de oorspronkelijke reservering voor de buisleiding in dit plan wordt verlegd, was instemming van Rijkswaterstaat/Ministerie van I&M nodig. Per mail van 24 oktober 2016 hebben zij ingestemd met voorliggend plan.

- *Gasunie*., geen formele 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 8 december 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.