

Bestemmingsplan

"Brandevoort II – Medevoort 29 (tuincentrum)"

Inhoud

Toelichting

Bijlage: Onderzoek Externe Veiligheid – Bestemmingsplan Medevoort 29 - Tuincentrum
Nota van zienswijzen

Regels

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.2100BP160061-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 28 september 2016

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 21 december 2016

Ter inzage d.d. : 22 december 2016

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 26 september 2017

Ter inzage d.d. : 7 december 2017

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldend plan	4
1.4.	Opzet plantoelichting	5
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1.	Inleiding	6
2.2.	Inpassing in de omgeving	6
2.3.	Wijzigingsbevoegdheid	6
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	MILIEUASPECTEN	12
5.	SECTORALE ASPECTEN	21
5.1.	Waterhuishouding	21
5.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	23
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	24
5.4.	Wonen	25
5.5.	Verkeer	25
6.	HAALBAARHEID	26
6.1.	Algemeen	26
6.2.	Overeenkomst van ruiling van gronden	26
6.3.	Anterieure grondexploitatieovereenkomst	27
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	28
7.1.	Inleiding	28
7.2.	Juridische methodiek	28
7.3.	Planregels	28
8.	PROCEDURE	30
8.1.	Vooraankondiging	30
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	30
8.3.	Procedure ontwerpplan	30

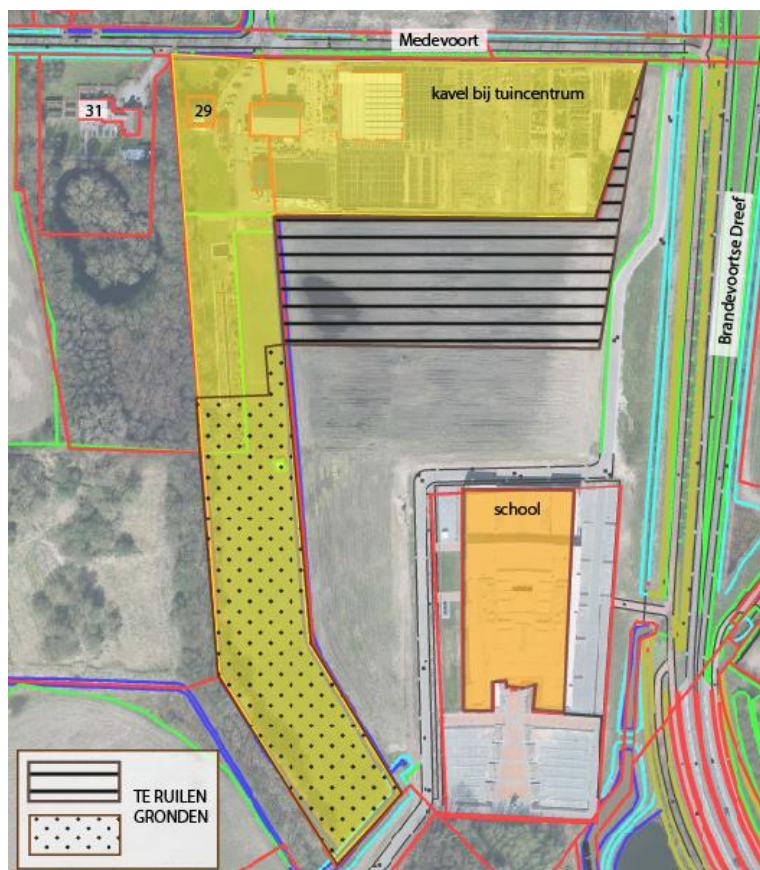
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een gewijzigde visie op de uitwerking van het plandeel de Marke in het bestemmingsplan Brandevoort II.

Een grondruil tussen gemeente en initiatiefnemer ligt ten grondslag aan deze herziening. Met deze grondruil ontstaat er voor het tuincentrum een economischer kavel ten behoeve van de voortzetting van het tuincentrum / boomkwekerij op die locatie.

De verkregen gronden voor de gemeente worden ten tijde van de realisatie van de Marke ontwikkeld ten behoeve van woningbouw.



Te ruilen gronden

In het plan wordt een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om de bestemming tuincentrum / boomkwekerij bij de ontwikkeling van het gebied De Marke weer een woonbestemming te kunnen geven.

1.2. Situering en planherziening



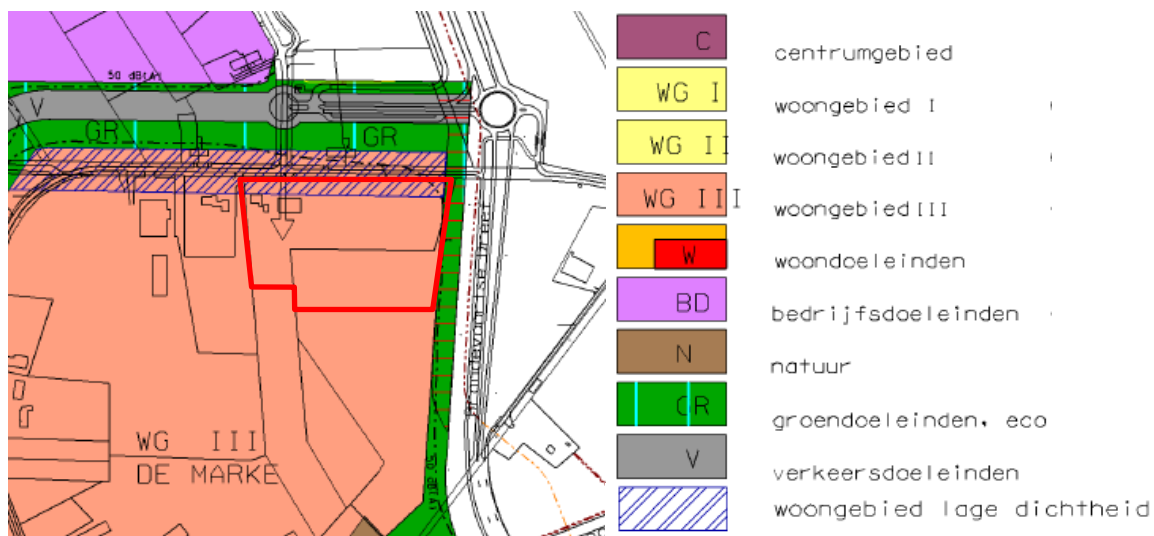
Locatie Medevoort 29



Het plangebied is gelegen in het noorden van de ontwikkelingswijk Brandevoort / De Marke. Aan de zuidkant van het tuincentrum liggen braakliggende gronden met agrarisch gebruik, daaraan grenzend een middelbare school. Aan de noordkant van het plangebied ligt de fietsroute Medevoort en aan de oostzijde ligt de Brandevoortse Dreef. Een groot, bosrijk woonperceel, Medevoort 31, is de westelijke grens van het plangebied.

Het plangebied is bekend als Medevoort 29, kadastraal Gemeente Helmond, sectie U, nummers 05418, 06879 (gedeeltelijk) en 05419 (gedeeltelijk).

1.3. Geldend plan



Geldend bestemmingsplan "Brandevoort II"

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 goedgekeurd

door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 12 juni 2007 (no 1242942/1304167) en in werking vanaf 7 april 2010.

Op de gronden ligt de bestemming 'Woongebied III', dit is een uit te werken bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van aaneen gebouwde, vrijstaande, geschakelde en gestapelde woningen, maatschappelijke voorzieningen, verkeersontsluitingen, nutsvoorzieningen, water- en groendoeleinden. Daarbij heeft de noordrand van het plangebied een aanduiding voor woongebied met een lage dichtheid en een aanduiding verkeersontsluitingspunt. Aan de oostkant valt het planvoornemen voor een smalle strook binnen de bestemming '*groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en waterhuishouding*'. Hier ligt tevens de dubbelbestemming ondergrondse gastransportleiding.

Detailhandel in de vorm van een tuincentrum met bedrijfswoning en een agrarische kwekerij zijn op deze gronden niet 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

2.1. Inleiding

Nieuwe inzichten in de planontwikkeling van het deel van Brandevoort gelegen ten noorden van het spoor zijn aanleiding geweest om ook de positie van het daar gevestigde tuincentrum te bekijken. In het vigerende plan was het bedrijf wegbestemd, de eigenaar heeft te kennen gegeven het bedrijf op deze locatie te willen doorzetten en uit te breiden.

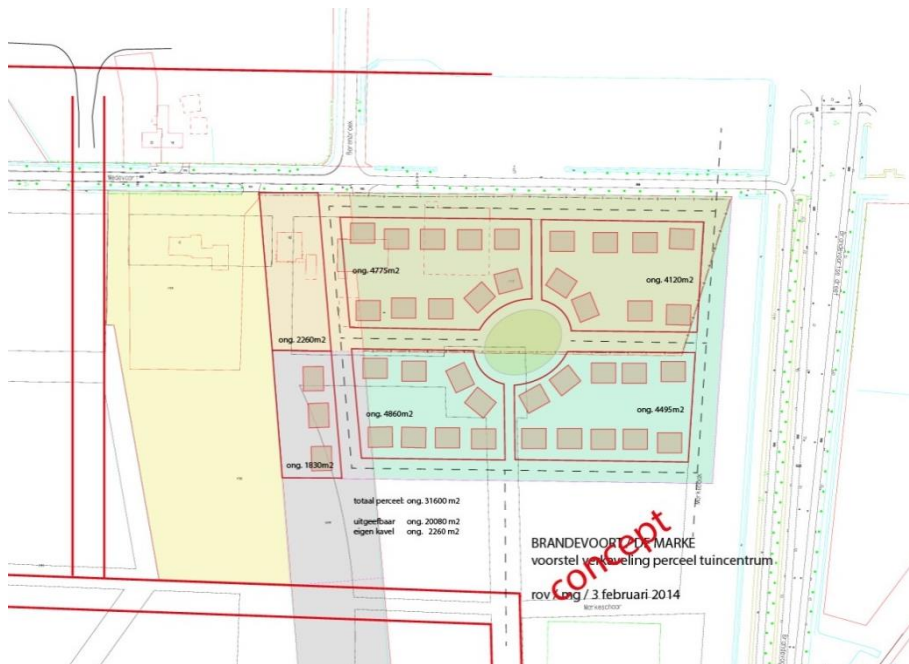
De oorspronkelijke uitbreidingsmogelijkheden worden met dit plan planologisch geregeld. Dat betekent dat het tuincentrum een oppervlakte mag hebben van 1,7 ha met bedrijfsbebouwing (kas) tot een oppervlakte van 5000 m². De bestaande bedrijfswoning blijft als bedrijfswoning aangemerkt. De resterende gronden krijgen een agrarische bestemming, waarbinnen het kweken van (sier)bomen mogelijk is.

2.2. Inpassing in de omgeving

Het bedrijf blijft ontsloten vanaf de Medevoort, gebruik makend van de reeds bestaande inrit. De benodigde parkeerruimte voor het tuincentrum moet binnen de bestemming tuincentrum worden gerealiseerd. Zie voor een toelichting op de normen het hoofdstuk Verkeer en parkeren. In de toekomst zullen er woningen worden gerealiseerd op het gebied ten zuiden van de nog te vestigen kwekerij. Om te voorkomen dat het 'spuiten' van de bomen een effect heeft op gronden buiten het plangebied is een strook grond van 5 meter bestemd voor groen. Om de spuitzone te vrijwaren van woonbebouwing wordt ook de toekomstige woonstraat nu planologisch geregeld.

2.3. Wijzigingsbevoegdheid

Voor het gehele plangebied wordt een wijzigingsbevoegdheid voor wonen opgenomen. De eigenaar kan Burgemeester en Wethouders verzoeken hier gebruik van te maken op het moment dat de aangrenzende gronden in het woongebied De Marke worden ontwikkeld. Binnen de bestemming worden dan woningen, de woonstraten, het openbaar groen en de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. Binnen dit plangebied mogen dan maximaal 60 woningen worden gerealiseerd, vrijstaand tot maximaal 3 aaneengesloten woningen. Het stedenbouwkundig plan en de architectuur moeten passen in het totale plan voor de Marke.



Voorbeeld verkaveling na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.

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. Dit bestemmingsplan voorziet feitelijk in een uitbreiding van een bestaand tuincentrum, zonder dat er sprake is van een assortimentsverbreding. Het tuincentrum kan bovendien als traditioneel gekenschetst worden, aangezien de (grondgebonden) kwekerijactiviteiten nog een substantieel onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Planologisch-juridisch gezien is hier geen sprake van een uitbreiding. In het bestemmingsplan Buitengebied Helmond 1997 had tuincentrum Van Gennip de mogelijkheid haar hele grondgebied als tuincentrum te gebruiken en te bebouwen. Omdat wettelijk gezien een bestemming na 10 jaar niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht, zal na 10 jaar de bestemming geëffectueerd moeten worden, dan wel weer in oorspronkelijke staat moeten worden gebracht. Het laatste is hier het geval. Om die reden kan de beoogde ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd worden. Er hoeft daarmee 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”;

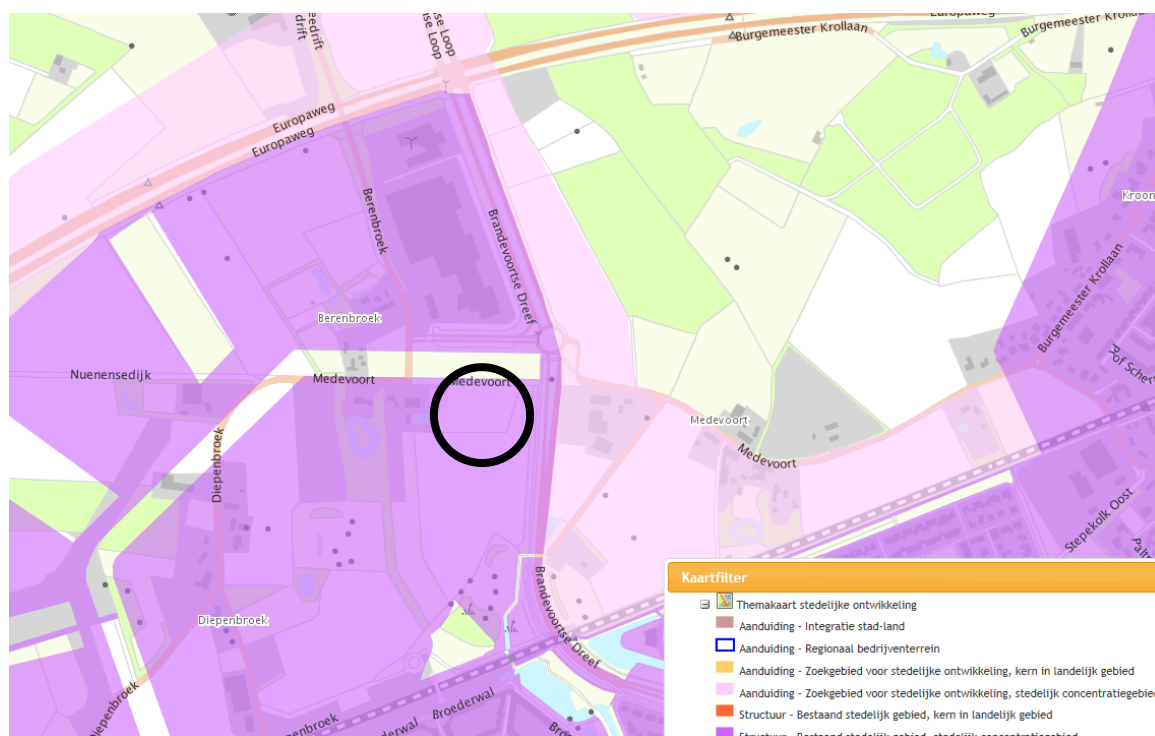
Naast deze specifieke aanduiding zijn er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling kent een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van landschappelijke inpassing. Zie ook paragraaf 5.2.2.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015. Het plangebied valt buiten het werkingsgebied van deze beleidsregel. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap 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). De uitbreiding van het tuincentrum vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en kan om die reden als inbreiding beschouwd worden. De locatie is bovendien gelegen aan de (kern-)rand van een woonwijk in een gebied met een zekere functiemening, wat in algemene zin geldt als geschikte locatie voor tuincentra.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling 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.

Het plangebied, gelegen binnen de wijk Brandevoort, valt deels binnen de aanduiding "Woongebied in ontwikkeling" en deels binnen (bestaand) "Stedelijk Gebied". Dit heeft ermee te maken dat woningbouw in planologische zin weliswaar reeds is verankerd in eerdere bestemmings- en uitwerkingsplannen, doch voor een behoorlijk deel nog niet gerealiseerd is. Brandevoort is opgenomen als integrale gebiedsontwikkeling met als beleidslijn: "De (stedelijke) contouren van Brandevoort handhaven maar de functionele invulling en fasering flexibeler benaderen". Deze beleidslijn is dan met name van toepassing op het noordelijk (nog grotendeels in te vullen deel) van Brandevoort, waar de projectlocatie deel van uitmaakt. Een uitbreiding van een bestaand tuincentrum aan de rand van deze wijk in een omgeving met een zekere functiemening (o.a. middelbare school, horeca met boerderijwinkel, middelgrote bedrijven) past derhalve binnen deze beleidslijn.

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 het plangebied aangeduid



4. MILIEUASPECTEN

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 – Medevoort 29. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

- m.e.r.-(beoordelings)plicht;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- klimaat, energie en duurzaamheid.

Milieueffectrapportage

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

M.e.r.-toetsing

Aanleiding is de voorgenomen bestemmingswijziging van deze locatie. Op de locatie zal het tuincentrum aan de Medevoort 29 uitgebreid worden.

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

1. Het plan heeft geen invloed op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de realisering van bepaalde ‘projecten’ binnen het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Er bestaat aldus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
2. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit milieueffectrapportage) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat.
3. Aldus is er geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieu-effectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.
4. Omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding/wijziging van een activiteit genoemd in categorie D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is, op grond van het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage, de noodzaak voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin aan de orde.

Conclusie

Gezien het vorenstaande moet, op basis van de beschikbaar gestelde gegevens, geconcludeerd worden dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage of het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Wet basisnet. Deze is op 1 april 2015 in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) ter verankering van een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de Wet basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. De voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen verschilt per risicobron. Voor transportroutes (weg, water en spoor) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor risicovolle bedrijven en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt.

De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Risico-inventarisatie:

In de rapportage *'Onderzoek Externe Veiligheid – Bestemmingsplan Medevoort 29 - Tuincentrum'* van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, d.d. 24 mei 2016, zijn de effecten van de uitbreiding van het Tuincentrum op het gebied van de externe veiligheid in beeld gebracht. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

In en rond het plangebied liggen verschillende risicobronnen: risicovolle inrichtingen, buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd en de spoorweg Eindhoven – Venlo. Conform desbetreffende besluiten dient daarom het aspect externe veiligheid beschouwd te worden. Uit deze beschouwing blijkt dat er geen sprake is van knelpunten met het plaatsgebonden risico / veiligheidsafstanden en dat het groepsrisico (van toepassing voor hogedruk aardgastransportleiding A-521 en Z-514-06) ver onder de oriëntatiewaarde ligt. (De overschrijdingsfactor van het groepsrisico ter hoogte van het plangebied is kleiner dan 1). Er is sprake van een zeer geringe afname van het groepsrisico.

Voor een uitgebreide toelichting op het zojuist vermelde wordt nogmaals verwezen naar het rapport *'Onderzoek Externe Veiligheid – Bestemmingsplan Medevoort 29 – Tuincentrum'*.

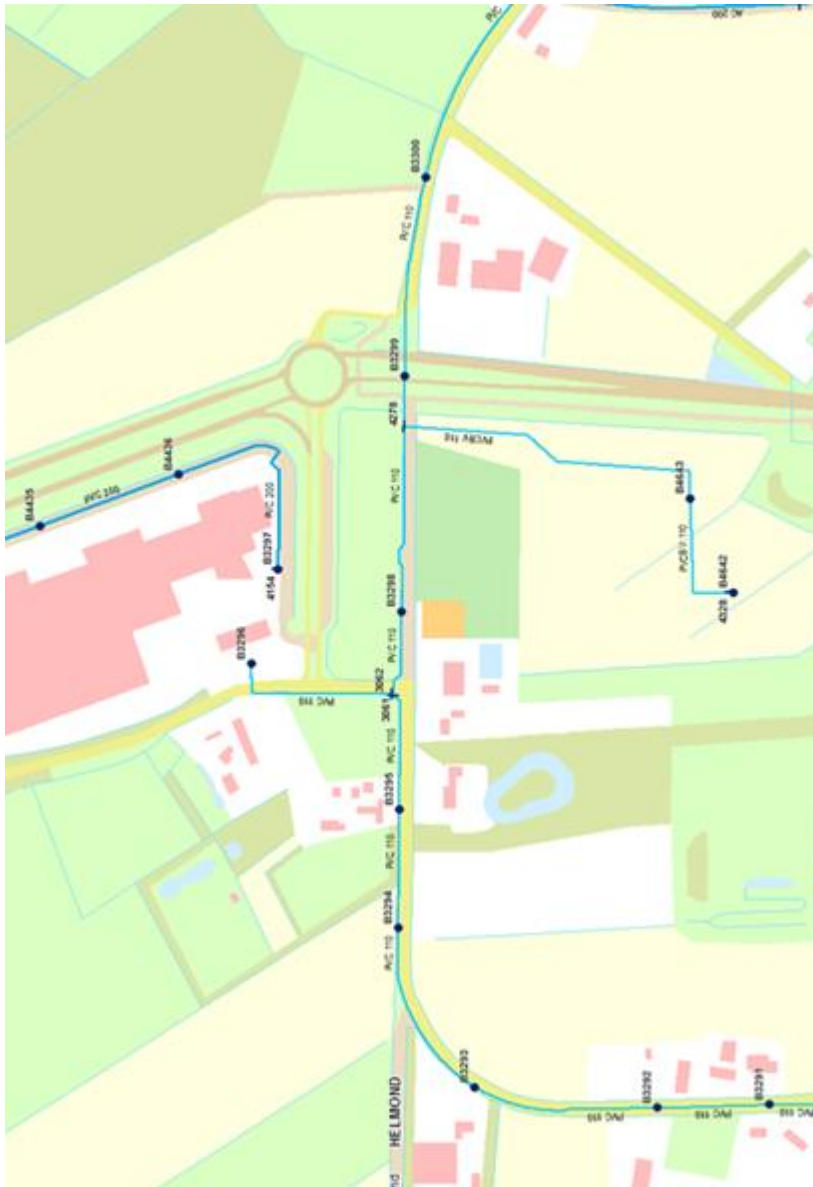
Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd. Het advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

1. Nieuw te ontwikkelen bouwwerken op een zo groot mogelijke afstand van de buisleiding te situeren (hierbij rekening houdend dat vluchten van de risicobron af mogelijk blijft).
2. Ervoor zorgdragen dat binnen 3 minuten 2500 liter per minuut aan bluswater aanwezig is ten behoeve van de eerste brandweerinzet. De uitvoering dient daarbij afgestemd te worden met de Veiligheidsregio.
3. Te communiceren over de risico's van de risicobronnen naar de gebruikers van het plangebied door middel van toepassing van risicocommunicatie.
4. De afdeling Omgevingsadvisering van de Veiligheidsregio te betrekken indien de woonbestemming bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied wordt ingevuld zodat de beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid afdoende wordt geborgd.

Het advies is als volgt verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico:

1. Het te ontwikkelen bouwwerk bestaat uit een kas. Deze is geprojecteerd aan de zijde van de buisleiding. Hoewel de situering niet zo ver mogelijk van de buisleiding is, wordt hiermee wel bereikt dat in geval van nood een van de bron afgerichte vluchtweg beschikbaar is via het parkeerterrein en de uitrit.
2. In de directe omgeving zijn openbare blusvoorzieningen aanwezig (zie onderstaande plattegrond).



Over de beschikbare bluswater capaciteit van de brandkranen is advies ingewonnen bij Brabant Water. Dit advies luidt: Bij gelijktijdig gebruik op maxuur maxdag leveren de brandkranen (3295, 3298, 3299, 4643, 4642) gezamenlijk 94m³/hr. Om minimaal 150 m³/hr bluswater te krijgen zal in deze situatie gebruik gemaakt moeten worden van de brandkranen 3298 (65m³/hr) en 3297 (100m³/hr). Beide brandkranen zijn op een andere leiding aangesloten, maar liggen wel in de buurt van Tuincentrum Van Gennip.

Brabant Water merkt hierbij op dat met de ontwikkeling van gebied Brandevoort het zeer aannemelijk is dat er een aanpassing gaat plaatsvinden aan de leidingen, waardoor een capaciteit van 150 m³/hr niet te garanderen is. Zie disclaimer^[1].

3. Communicatie: Met de initiatiefnemer zal worden gecommuniceerd over de risico's van de aardgasleiding en de noodzaak om hiervoor te beschikken over een noodplan, waarin procedures zijn vastgelegd ten behoeve van ontvluchting in geval van een gaslek.

^[1] Disclaimer: De berekeningen zijn uitgevoerd voor de huidige situatie. Dit is geen garantie dat de huidige opbrengst in de toekomst zal blijven bestaan. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het leidingnet dat nu ter plaatse aanwezig is. In de toekomst is het mogelijk dat er leidingen gesaneerd of vervangen worden. Leidingen die vervangen worden krijgen mogelijk een kleinere diameter.

4. Het huidige bestemmingsplan laat binnen het plangebied woonbestemming toe. Deze woonbestemming vervalt niet ten gevolge van deze (tijdelijke) bestemmingsplanwijziging. Er is dan ook geen aanleiding om bij uiteindelijke invulling van de woonbestemming dit ter advisering voor te leggen aan de veiligheidsregio.

Aanvaarding restrisico

Ondanks het feit dat de externe veiligheid met betrekking tot het beoogd plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en niettegenstaande de te treffen maatregelen in het kader van de omgevingsvergunning, kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid-verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Dit zal gebeuren bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

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 plangebied is gelegen binnen de zones van wegen, waarvan de Europaweg en de Brandevoortse Dreef de belangrijkste zijn en is gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorweg Eindhoven-Venlo. Door middel van dit plan wordt een bestaand tuincentrum uitgebreid. Er is reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning en bestaand tuincentrum.

De uitbreiding van het tuincentrum van Gennip betreft geen geluidgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk met betrekking tot deze uitbreiding.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het Tuincentrum.

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).

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM10. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM10 als NO₂.

Het plan is getoetst aan dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan een niet in Betekenende Mate bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent.

Conclusie:

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

Bedrijven en milieuzonering

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

Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. 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.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Het bedrijf betreft een plantenkwekerij annex tuincentrum en is een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat het bedrijf aan alle regels van het besluit moet voldoen, voor zover ze betrekking hebben op de daar uitgevoerde activiteiten. De regels van dit besluit zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving te voorkomen, dan wel tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Het is afhankelijk van de activiteiten op en het gebruik van het perceel 'Agrarisch-kwekerij' of dit perceel tot de inrichting behoort. Als op het perceel uitsluitend gewassen en dergelijke worden gekweekt en het niet direct tot het tuincentrum behoort dan zal het perceel niet tot de inrichting behoren. In dat geval kunnen er vanuit de milieuregelgeving voor bedrijven geen eisen worden gesteld aan het gebruik van de grond maar zal dit via het bestemmingsplan moeten gaan.

Mocht het perceel tot het tuincentrum gaan behoren (klanten kunnen daar planten uitzoeken en kopen) dan behoort het perceel tot de inrichting en moet voldaan worden aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer en eventueel te stellen maatwerkvoorschriften. In dat geval zal bijvoorbeeld het gebruik aan gewasbeschermingsmiddelen zeer beperkt zijn.

Gewasbeschermingsmiddelen

Met betrekking tot het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer geen afstandseisen tot gevoelige functies (wonen en tuin). Er worden uitsluitend eisen gesteld aan de afstand tussen het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en oppervlaktewater, in de vorm van teeltvrije zones. Het Activiteitenbesluit laat ook geen ruimte om afstandseisen of andere voorwaarden te stellen met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Omdat er geen sloot ligt hoeft de teler geen driftbeperkende spuitmethoden toe te passen en geen teeltvrije zones te hanteren.

In het bestemmingsplan zal aan het perceel een agrarische bestemming (kwekerij) worden toegekend. Binnen deze kwekerij kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. In de borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet het risico op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen tot een minimum worden beperkt.

Enerzijds kan dit als er in de bedrijfsvoering niet of nauwelijks van deze middelen gebruik gemaakt wordt. En anderzijds door een afschermende werking/buffer in het bestemmingsplan te verankeren.

Op basis van onder andere jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak van 23 september 2009, 200900570/1/R2 en 27 mei 2015, 201410309/1/R6) wordt een planologische keuze, die ziet op een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (i.c. de woningen en bijbehorende tuin) en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk geacht. Tevens wordt aangegeven dat dit niet met zich brengt dat de raad een kortere afstand in bepaalde situatie niet toereikend kan achten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

De in de praktijk gebruikte afstand van 50 meter is indicatief en hangt onder meer af van de soort teelt. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, door het op- en zijwaarts gericht spuiten, hoger dan de neerwaartse bespuitingen zoals in de akkerbouw of boomteelt. In dit geval is er sprake van boom- en heesterteelt, waardoor er een kortere afstand kan worden aangehouden dan 50 meter.

Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en wanneer

In de bomenteelt worden zowel onkruidbestrijdingsmiddelen (herbiciden), schimmelbestrijdingsmiddelen (fungiciden) als insectenbestrijdingsmiddelen (herbiciden) gebruikt. In zijn algemeenheid kan het middel Dimethoaat als het meest toxisch worden beschouwd. Bij gebruik van het meest giftige middel dient namelijk de grootste afstand tot een gevoelige functie te worden aangehouden. In de bomenteelt wordt niet gespoten op kale bomen (zonder blad).

Effecten van gewasbeschermingsmiddelen voor de mens

Uit onderzoek van de Wageningen Universiteit¹ blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewasbeschermingsmiddelen voor omwonenden en bezoekers met name liggen bij opname van stoffen door de huid (dermaal risico). Uit het onderzoek blijkt dat voor het middel Dimethoaat (het middel met het hoogste risico) het dermale blootstellingseindpunt (100%)² niet wordt overschreden bij bespuiting op bomen met blad op een afstand van 10 meter van de laatste bomenrij. Dit komt onder meer omdat in de bomenteelt neerwaarts gespoten wordt. Deze spuitmethode is voor de kweker het meest efficiënt en effectief, omdat er zo minder spuitvloeistof verloren gaat en de bomen het meest worden geraakt met vloeistof. Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgegaan van het gebruik van een standaard axiaalspuit en een axiaalspuit op een boomhoogte van 0-3 meter respectievelijk 3-6 meter. Het gebruik van deze standaard spuitmethoden kan worden beschouwd als een worst case scenario.

Verder is gebleken dat een windhaag die blijvend groen is (zoals conifeer) of een verspringende dubbel rij bladhoudende soort van voldoende hoogte, een reductie geeft van meer dan 90% wat betreft drift³.

Overheersende windrichting

In verband met mogelijke verwaaiing van de spuitvloeistof is de overheersende windrichting tevens van belang. De meest voorkomende windrichting in Nederland is de zuidwestelijke richting. Gezien de zuidelijke ligging van de toekomstige woonbestemming⁴ ten opzichte van de kwekerij, betekent dat in dit geval dat eventuele drift niet richting de woonbestemming zal waaien.

Goede ruimtelijke ordening

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Dit houdt in dat door het bestemmen van 'Agrarisch-kwekerij' er ter plaatse van de beoogde woonbestemming een aanvaardbaar leefklimaat aanwezig moet zijn.

Door het aanhouden van een afstand van ten minste 10 meter tussen de bestemming 'Agrarisch-kwekerij' en de beoogde woonbestemming is er geen sprake van overschrijding van het maximale blootstellingseindpunt bij het toepassen van het meest toxische middel met toepassing van de standaard spuitmethoden. Er is dan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Aanbevelingen bestemmingsplan

Gebleken is dat aan de zijde van het plangebied met woonbestemming grenzend aan het perceel 'Agrarisch-kwekerij' maximaal een afstand kan worden aangehouden tot de woonbestemming van 10 meter, door aan deze zijde de bestemming 'Weg' en 'Groen' te situeren.

Omdat deze afstand mogelijk ook kleiner kan zijn is het voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nodig om een afschermende/bufferende groenstrook (windhaag) in te richten. In de winter groenblijvende en bladdragende windhagen om een terrein kunnen de drift verder beperken. Deze windhaag moet bestaan uit begroeiing van diverse hoogtes, inclusief onderbegroeiing, zodat een dichte wand ontstaat met een hoogte van ten minste 3 meter. Tevens moet deze windhaag in het bestemmingsplan worden verankerd door er een aparte, positieve bestemming aan toe te kennen. Bijvoorbeeld de bestemming 'Groen'. Deze strook moet ten minste 5 meter breed zijn en daarmee ook

¹ J.C. van de Zande e.a., *Driftblootstelling binnen 50 meter van de perceelsgrens bij bespuitingen van een boomteeltperceel*, maart 2009.

² Overschrijding van dit eindpunt betekent dat huidblootstelling van mensen tot schadelijke effecten kan leiden voor de gezondheid

³ J.C. van de Zande & M. Wenneker, *Onderzoek naar driftblootstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Tholen*, maart 2012

⁴ Omdat ook mensen in de tuin moeten worden beschermd wordt met woonbestemming zowel de woning als de bijbehorende tuin bedoeld als zijnde een gevoelige functie

de feitelijke begroeiing. In de bestemming 'Groen' moet een aanlegvergunningenstelsel zijn opgenomen, waarin het snoeien, kappen en uitdunnen wordt gereguleerd. Middels een dergelijke vergunning kunnen gaten in de windhaag worden voorkomen en is de afscherpende werking afdoende geborgd.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan dient de situering van de windhaag te worden ingetekend.

Verder dient in het plan geregeld te zijn dat de groenstrook eerst wordt gerealiseerd en pas daarna de woningen, zodat afscherming direct bij eerste bewoning is gegarandeerd. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende planregel in het bestemmingsplan:

'de realisatie van woningen is slechts toegestaan indien een in de winter bladdragende haag wordt aangebracht met een minimale hoogte van 3 meter en een breedte van 5 meter op de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Kwekerij'.

Omdat voor fruitteelt andere spuitmethoden en gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt waarbij andere afstanden gelden wordt geadviseerd om de volgende gebruiksregel in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen:

'het gebruik van de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Kwekerij' ten behoeve van fruitteelt is niet toegestaan'.

In combinatie met een bladdragende haag met een breedte van 5 meter moet een afstand van ten minste 5 meter, gemeten vanaf de haag, aan de zijde van de woonbestemming, aangehouden worden tot het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Tuin'.

Hiermee wordt een totale afstand van ten minste 10 meter gerealiseerd tot de laatste bomenrij waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Bodemkwaliteit

Situatiebeschrijving

De locatie is momenteel in gebruik als tuincentrum en landbouwgrond. Het toekomstige gebruik is detailhandel en kwekerij. Deze gebruiksvormen stellen min of meer gelijkwaardige eisen aan de bodemkwaliteit.

Uitgevoerd bodemonderzoek

Ter plaatse van het huidige tuincentrum is bij de gemeente geen bodemonderzoek bekend. Ter plaatse van de geplande uitbereiding is het volgende bodemonderzoeken bij de gemeente bekend:

- Bodem- en stortplaatsonderzoek nabij Medevoort 29, Tritium Advies, kenmerk: 1406/067/DB-01, 30 juli 2014.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetoond met enkele zware metalen. De kwaliteit van de grond voldoet aan de Maximale Waarde voor Wonen. Het grondwater is eveneens licht verontreinigd met enkele zware metalen (barium en molybdeen). Dit past bij het beoogde gebruik.

Tijdens dit bodemonderzoek is een stortplaats aangetroffen. Deze valt echter buiten onderhavige locatie waarvoor de bestemmingswijziging is voorzien.

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklaas Wonen
- bodemkwaliteitsklasse AW2000

Ook dit past bij het voorgenomen gebruik.

Conclusie:

Op basis van de resultaten van op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek alsmede de bodemkwaliteitsklasse ter plaatse wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Klimaat, energie en duurzaamheid

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021)

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast het beleidskader is het waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water.

De belangrijkste doelen van het PMWP zijn:

- Voldoende water voor mens, plant en dier,
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- Bescherming van Brabant tegen overstroming en externe risico's
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, voedsel- en energievoorziening

Dit vertaalt zich in het PMWP in drie thema's: Gezonde fysieke leefomgeving, Veilige fysieke leefomgeving en Groene groei.

Specifiek voor water zijn er eisen opgenomen met betrekking tot:

- Het realiseren van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water in 2027 zowel oppervlaktewater als grondwater. Dit betekent onder andere de realisatie van ecologische verbindingzones, beek- en kreekherstel
- Het hebben van voldoende zwemwater van een goede kwaliteit
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater (zowel langs de rivieren als in het regionale systeem)

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is in afstemming met het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd voor het beleidsveld water. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

- Een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Voldoende water en een robuust watersysteem. Het systeem wordt robuust en veerkrachtig ingericht. De inrichting en het beheer en onderhoud van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Gezond en natuurlijk water. Hieronder vallen een ecologisch goed functionerend watersysteem en het voorkomen van gezondheidsproblemen als gevolg van de waterkwaliteit. De inrichtingsmaatregelen voor beekherstel en ecologische verbindingzones vallen onder dit thema.
- Schoon water: Hieronder vallen de maatregelen in de waterketen, waaronder de zuivering. Het doel is een schoner effluent zonder veel hogere zuiveringskosten.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Helmond 2012-2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het, door de raad vastgestelde, Waterplan 2012-2015. Dit plan is verlengd voor de periode 2016 tot en met 2018 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 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.

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf ligt geen oppervlaktewater. Oostelijk van het plan gebied ligt de Schootense Loop. De Schootense Loop heeft een belangrijke waterafvoerende functie. Onder andere het regenwater van de wijk Brandevoort wordt via de Schootense Loop afgevoerd. De Schootense Loop is een watergang in eigendom, beheer en onderhoud van waterschap Aa en Maas en is opgenomen op de Legger.

Langs de Schootense Loop ligt een ecologische verbindingszone, deze raakt niet aan het onderhavige plangebied. Rondom en in het plangebied komen een aantal perceel- en bermsloten voor. De meeste kleine sloten wateren uiteindelijk af op de Schootense Loop.

Grondwater

Op circa 100m ten noorden van het plangebied aan de Medevoort staat een peilbuis. Deze peilbuis laat grondwaterstanden zien tussen de 1,00-2,75 meter onder maaiveld. Deze peilbuis is representatief voor deze omgeving. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast.

Het gebied rondom het plangebied staat niet bekend als bovengemiddeld nat of droog.

In de omgeving van de Medevoort zijn geen gebieden bekend die potentieel risicovol zijn ten aanzien van structurele 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 2010-2015/2018'.

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

Riolering

Op de Medevoort is een drukrioolstelsel aanwezig. Dat betekent dat het afvalwater van Medevoort 29 en eventuele nieuw te realiseren bebouwing afgevoerd wordt via een rioolsysteem dat het afvalwater onder druk verpompt. Het drukrioolsysteem lost het afvalwater op het oostelijk gelegen vrijvervalsysteem in de Burgemeester Krollaan, van waaruit het uiteindelijk afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Aarle-Rixtel.

Op drukriolering mag geen regenwater worden geloosd in verband met de goede werking van het systeem. Al het regenwater moet dus in het gebied blijven.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. In dit plan kan gekeken worden of regenwater opgevangen kan worden en hergebruikt kan worden voor beregening van planten en bomen.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Brandevoort II een uit te werken woonbestemming. De waterberging voor deze uit te werken woonbestemming is reeds meegenomen in het bestemmingsplan Brandevoort II en is onder andere voorzien in de groenzones rondom de Marke en de Veste.

De wijziging van de bestemming in tuincentrum en kwekerij leiden niet tot een vergroting van het afvoerend verhard oppervlak ten opzichte van de eerdere woonbestemming. Er zal eerder sprake zijn van een afname van afvoerend verhard oppervlak ten opzichte van de woonbestemming. Echter, de realisatie van de woonbestemming op grond van het bestemmingsplan Brandevoort II gaat gepaard met het tegelijkertijd realiseren van waterberging in het dan aan te leggen openbaar gebied. In het geval van de realisatie van tuincentrum/kwekerij is nog geen sprake van gelijktijdige realisatie van de waterberging. Daarom moet toch voorzien worden in waterberging, zodat het nabijgelegen slotenstelsel niet extreem belast wordt met regenwater.

De omvang van deze waterberging wordt berekend over het extra verhard oppervlak dat als (versneld) afvoerend beschouwd kan worden. Op dit moment is ca. 8.350 m² van het huidige terrein als verhard te beschouwen (kas, waterberging en parkeerterrein). Daarbij is ervan uitgegaan dat de afvoerwijze van het huidige verharde oppervlak in de toekomst niet verandert.

In de toekomst wordt het verhard oppervlak ongeveer 13.260 m² (uitgaande van vergroting van de kas en het parkeerterrein). Dat betekent een toename van 4.910 m². Dit leidt tot een waterbergingsbehoefte van $4910\text{m}^2 \times 1 \times 0,06 = 295 \text{ m}^3$. De initiatiefnemer moet deze hoeveelheid berging op het eigen terrein aanleggen en onderhouden. Mogelijk kan een combinatie worden gemaakt met de regenwateropvang voor de beregening van planten en bomen.

Voorkomen vervuiling

In de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit zijn eisen opgenomen waaraan boomkwekerijen moeten voldoen. Met inachtnaam van deze eisen is de kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater voldoende beschermd. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

5.2.1. Flora en Fauna

Het onderhavig deelgebied ten zuiden en deels ten oosten van het bestaande tuincentrum is volledig in gebruik als agrarisch bouwland. Het gebruik is al jaren intensief en traditioneel. Kenmerkend is de teelt van mais met zware (drijfmest-) bemesting en onkruidbestrijding. Tegen de achtergrond van een sinds jaren ongewijzigd grondgebruik en de uitkomst van eerdere inventarisaties is de kans dat op het perceel beschermwaardige natuurwaarden worden aangetroffen nagenoeg uitgesloten. Mogelijk zal het gebied een betekenis hebben als foerageergebied voor soorten vogels en zoogdieren, maar er zijn in de omgeving voldoende gelijkwaardige percelen. Mogelijk heeft het deelgebied (in de uithoeken) na herinrichting zelfs een grotere waarde voor de natuur dan nu het geval is. Tegen de achtergrond van

het bovenstaande wordt een quickscan van het gebied nu (en bij een niet tussentijds gewijzigd grondgebruik) niet noodzakelijk geacht.

5.2.2. Groenvoorzieningen

De uitbreiding van het tuincentrum grenst in het noorden aan de Medevoort. De Medevoort is een cultuurhistorische lint en gelinkt aan landbouwkundige ontginning van Brandevoort. Conform de uitgangspunten en ambities van het Masterplan Brandevoort omtrent het landschap worden dergelijke landschapsstructuren geïncorporeerd in het plan. De laan aan de Medevoort heeft daarnaast als zog. 'lijnelement' een beschermde status in het gemeentelijke BomenBeschermpPlan. Hierbij is niet zo zeer de individuele boom, maar meer de bomenstructuur als geheel beschermwaardig. In het traject bij het tuincentrum bestaat de laan volledig uit nagenoeg volwassen zomereiken. De meeste bomen staan aan de zuidzijde van de Medevoort in een smalle berm die opgesloten is door een greppel. De bomen zijn hoog opgekroond in verband met de oorspronkelijke verkeersfunctie van de Medevoort op dit traject. De afstand van de standplaats van de bomen tot aan de perceelsgrens (in de greppel) is wisselend maar op veel plaatsen net iets meer dan 2 meter. De huidige kroondiameter van de bomen is rond de 10 meter en de bomen zullen nog beperkt blijven doorgroeien. Uitgaande hiervan reiken de kronen van de bomen nu al vele meters over de erfgrens heen. De Gemeente Helmond is voornemens om de bomen duurzaam en in goede vitaliteit te behouden. De grasberm en de greppel dienen ongewijzigd behouden te worden. Extra toegangen zijn hier ongewenst. De initiatiefnemer op het particuliere perceel zal hiermee rekening moeten houden en enige subjectieve overlast (door de bomen) moeten accepteren. Gezien de oriëntatie van de bomenrij ten opzichte van het perceel zal er nauwelijks sprake zijn van schaduwwerking door de bomen. Het is sowieso aan te raden om de beoogde kassen geheel buiten de kroonprojectie van de bomen te realiseren.

De uitbreiding van het tuincentrum grenst in het oosten en het noorden (aan de overkant van de Medevoort) aan de groenzone/ ecozone rondom de Marke. De groenzone is hier wisselend qua breedte en zal op termijn worden ingericht als een verlaagde ruigte. De strook is tussen de Brandevoortse Dreef en het tuincentrum bijzonder smal. De functies van de groenzone/ ecozone zijn hydraulisch, ecologisch en recreatief. Rietkragen en ook beplanting met bijvoorbeeld wilgen en elzen is daarvan een onderdeel. Gezien de functie als natuurcompensatie is ook de wijze van en de frequentie van het beheer hierop geënt. Een en ander moet nog nader uitgewerkt worden. Als referentie dient de ecozone ten zuiden van de spoorlijn. De initiatiefnemer dient te accepteren dat door de meer of minder directe ligging naast een groenzone/ ecozone met diverse functies en met een relatief laag- frequent beheer enige subjectieve overlast geaccepteerd moet worden.

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. Wonen

In dit bestemmingsplan wordt het onder het overgangsrecht vallende tuincentrum opnieuw juridisch-planologisch geregeld. De woningbouw komt alleen ter sprake in de zin van onttrekking aan de uit te werken woonbestemming.

Voor het gebied waarop de uitbreiding van het tuincentrum mogelijk gemaakt wordt, wordt de uit te werken woonbestemming gewijzigd in de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Agrarisch – Kwekerij', met daarop de aanduidingen voor het tuincentrum en een tuin bij de bedrijfswoning. Op het gebied blijft de wijziging naar wonen van toepassing (middels een wijzigingsbevoegdheid).

Voor het totale plangebied Brandevoort II ligt een vigerend bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. In dit bestemmingsplan is het aantal woningen gemaximaliseerd op 3.000. Inmiddels vindt uitwerking plaats van twee delen van Brandevoort II, te weten Liverdonk en Hazenwinkel. De locatie ontwikkelen naar de bestemming Wonen is echter pas mogelijk indien de wijk De Marke wordt ontwikkeld.

5.5. Verkeer

Ontsluitingsstructuur

In de huidige categorisering van wegen is de A270 ter hoogte van Brandevoort aangewezen als zogenaamde Stroomweg. De Brandevoortsedreef haakt hier op aan en maakt tevens deel uit van de hoofdwegenstructuur van Helmond. De Voort vormt een ring om de diverse plandelen van Brandevoort en is gecategoriseerd als Ontsluitingweg B. Op bovengenoemde wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

Het tuincentrum is gelegen aan de Medevoort en ligt op zeer korte afstand van de Voort.

Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg, in het verblijfsgebied de Marke. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/uur

Langzaamverkeersstructuur

Er lopen twee langzaamverkeersroutes langs het tuincentrum; enerzijds de oost-west verbinding langs de Medevoort en anderzijds de Noord-Zuid verbinding langs de Brandevoortsedreef en over de A270 richting Stiphout.

Openbaar vervoer

Het plangebied is nabij station Helmond –Brandevoort gelegen. Op dit station stoppen 2x per uur stoptreinen van en naar Eindhoven, Venlo en verder. Op beide stations zijn stallingsmogelijkheden, P&R parkeerplaatsen en OV fietsen te huur.

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.

De parkeernorm van een tuincentrum bedraagt 2.7 ppl per 100 m² BVO.

Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

6. HAALBAARHEID

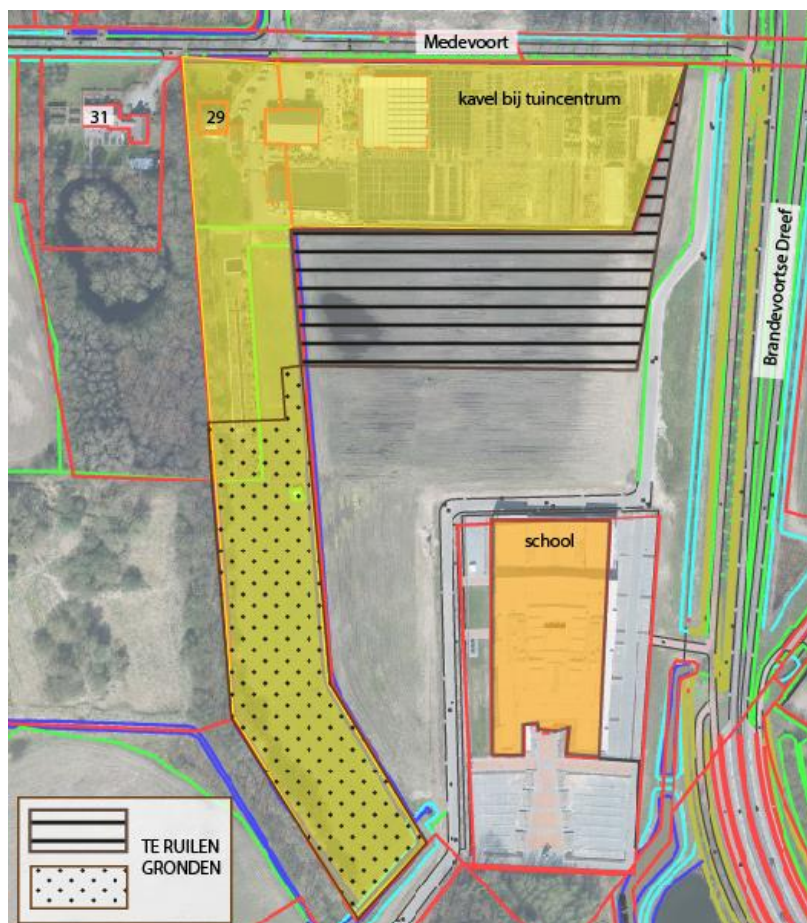
6.1. Algemeen

Bij deze bestemmingsplanherziening wordt op verzoek van de initiatiefnemer de huidige bestemming “woongebied uit te werken” omgezet naar de bestemming “Detailhandel”, ten behoeve van het tuincentrum, en de bestemming “Agrarisch - Kwekerij”. Het bestemmingsplan voorziet verder in een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming in de toekomst kan worden gewijzigd naar woningbouw met bijbehorende aan te leggen openbare ruimte (wegen, groen etc.).

6.2. Overeenkomst van ruiling van gronden

Om onderliggende planologische maatregel mogelijk te maken is allereerst door de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met betrekking tot de ruiling van de wederzijds benodigde gronden.

Voor de gemeente betekent de afgesloten grondruilovereenkomst dat de gemeente het eigendom verkrijgt van gronden van de initiatiefnemer die noodzakelijk zijn voor de toekomstige ontwikkeling van woongebied “De Marke” in het exploitatiegebied Brandevoort II. In deze overeenkomst is ook overeengekomen de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming wonen zoals deze nu in onderliggende planologische maatregel is opgenomen.



Te ruilen gronden

6.3. Anterieure grondexploitatieovereenkomst

Omdat onderliggend bestemmingsplan voorziet in mogelijkheden voor de bouw van hoofdgebouwen voor detailhandel, kassen e.d. en daarmee sprake is van een bestemmingsplan waarin conform artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zogenaamde “aangewezen bouwplanmogelijkheden” zijn opgenomen, ontstaat voor de gemeente in beginsel de verplichting om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan vast te stellen en is de gemeente daarbij gehouden kostenverhaal toe te passen.

Om het kostenverhaal voor onderliggende planologische maatregel voor de gemeente te verzekeren is met de initiatiefnemer aanvullend op de grondruilovereenkomst anterieur een exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro, afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in dit ruimtelijk plan begrepen gronden voor de gemeente volledig verzekerd.

In deze overeenkomst is verder overeengekomen, mede uit oogpunt dat de overeengekomen grondruil en onderliggende planologische maatregel de toekomstige ontwikkeling van het woongebied de Marke mogelijk maken, dat de kosten van de planologische maatregel / de te volgen ruimtelijke procedure en mogelijk met de planologische maatregel verband houdende planschadeverzoeken van derden, voor rekening van de gemeente en daarmee ten laste van de grondexploitatie Brandevoort II komen.

Alle overige kosten die betrekking hebben op de realisatie van het bouwplan en het daarbij behorende in te richten exploitatiegebied komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Daarnaast zijn in deze overeenkomst een aantal aanvullende voorwaarden overeengekomen. Zo is er de verplichting van initiatiefnemer om te voorzien in voldoende parkeerbehoefte door aanleg van een op grond van gemeentelijke normeringen te bepalen aantal parkeerplaatsen.

Omdat er door middel van de met de initiatiefnemer afgesloten privaatrechtelijke grondruilovereenkomst en de anterieure exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro, sluitende afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de grondruil, kostenverhaal en overige ruimtelijke en financiële voorwaarden is daarmee conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in onderliggend ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd. Omdat naast de overeengekomen voorwaarden in de overeenkomsten, 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.

De dekking van de door de gemeente te maken kosten die verband houden met deze planologische maatregel is voorzien binnen de gemeentelijk grondexploitatie Brandevoort II. Op het totaal van de grondexploitatie Brandevoort II wordt overigens wel een tekort verwacht waarvoor binnen de grondexploitatie door de gemeente een voorziening is getroffen. Hiermee is dit plan voor de gemeente economisch/financieel uitvoerbaar.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de gewijzigde visie op de uitwerking van het plandeel aan de Medevoort 29 geregeld.

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 overangsrecht*: geeft vorm en inhoud aan het overangsrecht 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:

Detailhandel

Deze bestemming ligt op het noordelijk deel van het plangebied. Op de gehele bestemming ligt de aanduiding 'tuincentrum'. Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van een tuincentrum. Binnen het 'bouwvlak' is bebouwing (o.a. een kas) tot een maximum van 5000 m² b.v.o. en tevens één bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming dienen parkeerplaatsen ten behoeve van het tuincentrum gerealiseerd te worden.

Agrarisch - Kwekerij

Deze bestemming ligt op het zuidelijk deel van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor de kweek van bomen behorende bij het tuincentrum, overige functies als parkeren en verkoopruimte is hier niet toegestaan. Bebouwing en overige bouwwerken, behalve erfafscheidingen, zijn hier tevens uitgesloten. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is een tuin toegestaan behorende bij de bedrijfswoning van Medevoort 29. Op de gronden ligt een voorwaardelijke verplichting die stelt dat eerst groen moet worden aangelegd, voordat de kwekerij in gebruik mag worden genomen.

Groen

Deze bestemming ligt in een strook van 5 meter rond de delen van de bestemming 'Agrarisch – Kwekerij' die als kwekerij worden gebruikt. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplanting die een bepaalde hoogte hebben om een afschermende werking te creëren. Op de gronden ligt een voorwaardelijke verplichting die stelt dat eerst groen moet worden aangelegd, voordat de naastgelegen kwekerij in gebruik mag worden genomen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Ten zuiden van de kwekerij is deze bestemming voor een strook van 10 meter opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de wegen, straten, fiets- en voetpaden gelegen met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer opgenomen.

Milieuzone – spuitzone

Deze milieuzone is gelegen op de zuidelijke strook van 15 m over de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze aanduiding zijn geen gevoelige functies toegestaan.

Wetgevingszone – wijzigingsgebied no 1

Deze wijzigingsbevoegdheid is gelegen over het gehele plangebied. De wijzigingsbevoegdheid regelt het wijzigen van het gehele planbied naar wonen. Op voorwaarde dat De Marke eerst wordt ontwikkeld kunnen Burgemeester en Wethouders gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 28 september 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:

- Provincie Noord-Brabant: de provincie in haar bericht van 27 september 2016 laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan.
- Waterschap Aa en Maas: het waterschap heeft in haar bericht van 10 oktober 2016 laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.3. Procedure ontwerpplan

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 22 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Gedurende de termijn is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze is becommentarieerd in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.