

www.arom.nl

Bestemmingsplan
“Helmond - Brandevoort – Kaldersedijk 3”

Gemeente Helmond

TOELICHTING

Opdrachtgever:
Fam. Janssens
Rapportnummer:
19HELM-BPKALD-T03

Datum vrijgave
5 augustus 2020

Opstellers:
mr. Q.W.J. de Ruijter
N. van Wel BSc.
D. Damoiseaux

Bestemmingsplan

"Helmond – Brandevoort – Kaldersedijk 3"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

1. Taxatierapport Kaldersedijk 3 te Helmond, Bernheze makelaars, 12 november 2019.
2. Akoestisch onderzoek, M&A Omgevingsadvies B.V., rapportnr. 218-HKa-wl-vl, d.d. 17 januari 2019.
3. Verkennend bodemonderzoek, Vleuten Consult BV., rapport nr. CV18275VBO, d.d. 26-09-2018.
4. Verkennend asbest in bodemonderzoek, Vleuten Consult BV., rapport nr. CV18377AIB, d.d. 21-01-2019.
5. Resultaten watertoetsoverleg.
6. Quicksan flora en fauna, Kettu B.V., d.d. 16 augustus 2019.

Regels

Bijlagen:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Beplantingsplan

Verbeelding

NL.IMRO.0794.2100BP180148-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25 september 2019

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 6 februari 2020

Ter inzage d.d. : 7 februari 2020

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 30 juni 2020

Ter inzage d.d. : 21 augustus 2020

Beroepstermijn m.i.v. : 24 augustus 2020

Inhoud

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PROJECT	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Gewenste situatie	8
2.3	Beschrijving plangebied en omgeving	9
2.4	Ruimtelijke kwaliteit	10
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	14
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)</i>	14
3.1.3	<i>Wet natuurbescherming</i>	15
3.1.4	<i>Duurzame ladder verstedelijking</i>	15
3.1.5	<i>Conclusie</i>	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	<i>Brabantse Omgevingsvisie</i>	16
3.2.2	<i>Provinciale Structuurvisie 2014 en Verordening ruimte Noord-Brabant ..</i>	17
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	<i>Structuurvisie Helmond 2030</i>	22
3.3.2	<i>Waterplan Helmond 2012-2015</i>	23
4	OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Geluid	25
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	25
4.2.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	25
4.3	Externe veiligheid	26
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	29
4.4.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	30
4.5	Bodem	30
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	30
4.5.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	30
4.6	Watertoets	31
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	31
4.6.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	35
4.7	Geur	36
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	36
4.7.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	36
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	37

4.8.2	Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie.....	37
4.8.3	Doorwerking in het plan ten aanzien archeologie	38
4.9	Flora- en Fauna	39
4.9.1	Aanleiding en doel	39
4.9.2	Doorwerking in het plan	39
4.10	Bedrijven- en milieuzonering	43
4.10.1	Aanleiding en doel	43
4.10.2	Doorwerking in het plan	43
4.11	Klimaat, energie en duurzaamheid	44
4.11.1	Aanleiding en doel	44
4.11.2	Doorwerking in het plan	44
4.12	Verkeer en parkeren	45
4.12.1	Aanleiding en doel	45
4.12.2	Doorwerking in het plan	45
5	JURIDISCHE VORMGEVING	47
5.1	Wijze van bestemmen	47
5.2	Juridische methodiek	47
6	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Nut en noodzaak	49
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.3.1	Wettelijk vooroverleg.....	49

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers wensen op het perceel, gelegen aan Kaldersedijk 3, sanering van het bedrijfspand, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en twee nieuwe woningen te realiseren. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie U, nummers 7133 (gedeeltelijk) en 7132.

Het vigerende bestemmingsplan 'Brandevoort Oost' staat de realisatie van de vrijstaande woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning op de voorgestelde locatie niet toe.

Bij brief van 21 november 2017 (kenmerk: 17HELM-PVKALD) is namens de gemeente Helmond aangegeven dat in principe medewerking kan worden verleend aan de planvorming.

De percelen zijn gelegen in het buitengebied en zullen worden gerealiseerd met behulp van 'ruimte-voor-ruimte'-titels. Het bestemmingsplan regelt de bouw van één woning rechtstreeks. Deze woning betreft geen 'ruimte-voor-ruimte'-woning.

Voor twee percelen zijn momenteel nog geen titels aangekocht. Deze twee zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Dat geeft het college van burgemeester en wethouders te zijner tijd de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen.

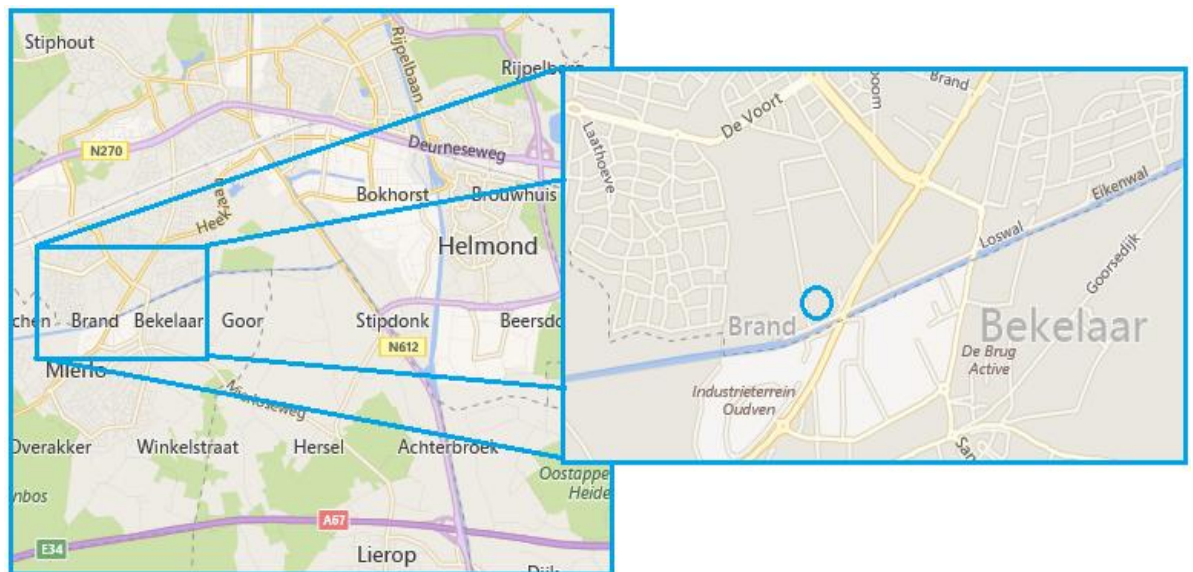
De Kaldersedijk geldt als één van de gebieden in Helmond op de grens met het buitengebied, die voor de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling in aanmerking komt. De bouw kavels kunnen met een 'ruimte-voor-ruimte'-titel worden gerealiseerd. Deze zijn afkomstig van het ontwikkelingsbedrijf 'Ruimte voor Ruimte' van de Provincie Noord-Brabant. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bouw titels voor de 2 kavels niet rechtstreeks opgenomen. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen die worden gerealiseerd. Op dat moment zullen de titels worden aangeschaft.

Naast de agrarische functie is er ter hoogte van het plangebied destijds voor gekozen dat de Kaldersedijk wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op grote percelen. Ruimtelijk past de toevoeging vrijstaande woningen in het grotere geheel. Voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden, waardoor de lange zichtlijnen op het groen rondom de Kaldersedijk behouden blijven. De bebouwing zal voldoen aan de eisen van 'erfwoners', zoals dat gesteld is in het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is, in groter verband gezien, in Brandevoort gelegen, ten zuidwesten van het centrum van de Gemeente Helmond. De locatie ligt ten zuiden van het deelgebied Stepekolk en ten noorden van het Eindhovens kanaal.

Navolgend is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de locatie, met een blauwe cirkel, globaal is aangegeven.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De projectlocatie is geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- ‘Brandevoort Oost’, dat werd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 april 2012 en onherroepelijk werd op 26 september 2012;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren, dat werd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 februari 2018.

Verder is het Paraplubestemmingsplan Zorgvuldige veehouderij, als ontwerp ter inzage gelegd d.d. 11 oktober 2018.

De gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch’. Ter plaatse van het plangebied is de bouw van één of meerdere woningen en het woongebruik niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de juridische opzet behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en het plan.

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie U, nummers 7133 (gedeeltelijk) en 7132. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1,1 ha. Hieronder is een weergave van de locatie aan de Kaldersedijk 3 weergegeven.

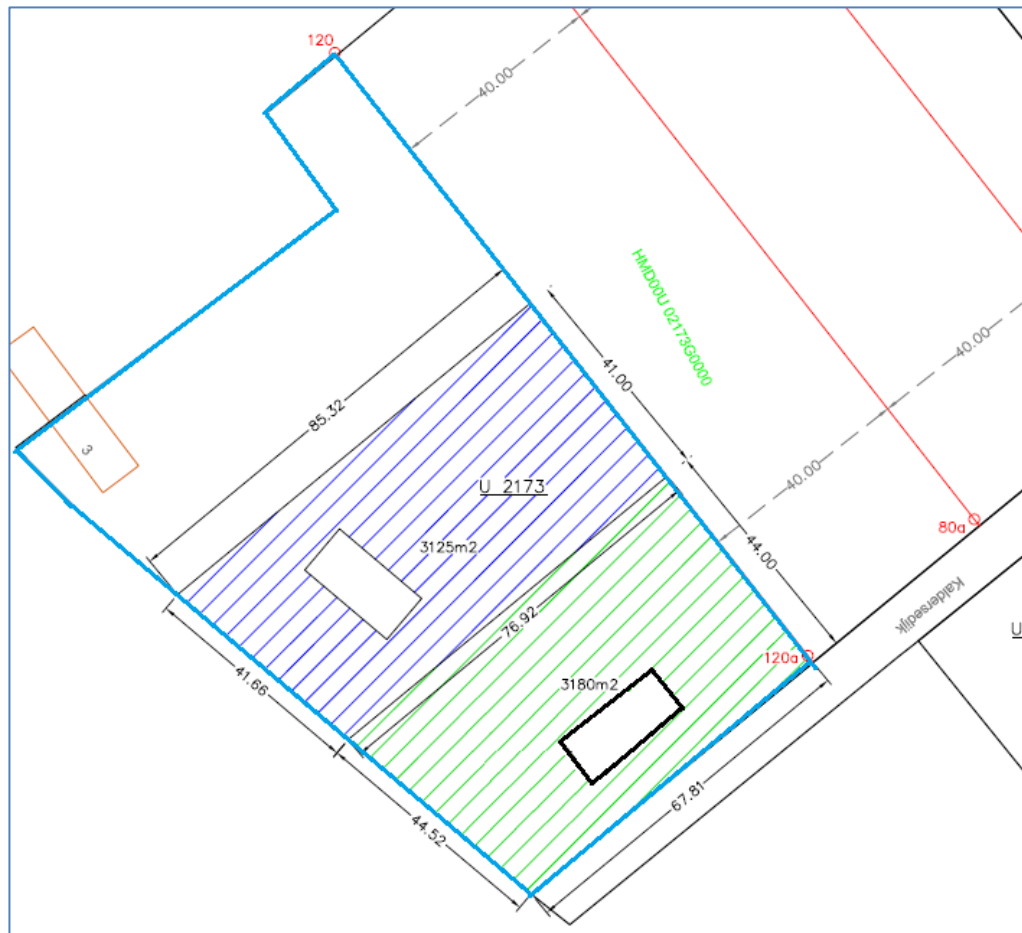


Figuur. Zicht op projectlocatie Kaldersedijk, d.d. 03-01-2018, bron: Globespotter.

2.2 Gewenste situatie

Het is gewenst om op het perceel, gelegen aan Kaldersedijk 3, het bedrijfsgebouw te saneren, de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en twee nieuwe woningen te realiseren. De invulling kan, via een wijzigingsplan, worden gerealiseerd met 'ruimte-voor-ruimte'-titels.

Op navolgende afbeelding wordt het voorstel weergegeven.



Figuur. Toekomstige situatie projectlocatie met indicatieve ligging kavels.

2.3 Beschrijving plangebied en omgeving

Brandevoort is en wordt gebouwd aan de westzijde van de stad als een op zichzelf staande wijk met het karakter van een Brabants dorp, los van het stedelijk gebied van Helmond. Aan de zuidkant ligt Mierlo en aan de noordzijde het kerkdorp Stiphout, welke eveneens als wijk van Helmond is opgenomen. Hiermee ligt Brandevoort in het zogenaamde middeengebied tussen Helmond en Eindhoven. De landschappelijke structuur van deze regio wordt gekarakteriseerd door sterk gegroeide dorpen, bossen, intensieve veehouderij en tuinbouw.

De ligging aan de A270 ten noorden en aan de Geldropseweg ten zuiden van het plangebied en aan het spoor maakt de wijk Brandevoort goed bereikbaar. De bewoners kunnen optimaal gebruik maken van alle mogelijke stedelijke voorzieningen in de regio.

2.4 Ruimtelijke kwaliteit

Brandevoort is een wijk van Helmond, die een sterke ruimtelijke eenheid, grenzend aan de westzijde van het stedelijk gebied van Helmond, vormt. Brandevoort ligt midden in de zone tussen Eindhoven en Helmond. Een zone, waarvan de landschappelijke structuur gekarakteriseerd wordt door sterk gegroeide dorpen, bossen, intensieve veehouderij en restanten tuinbouw.

Binnen de robuuste hoofdstructuur van groen, water en infrastructuur herbergt Brandevoort duidelijk te herkennen en benoemde deelgebieden. Hierdoor ontstaat niet alleen ruimte voor diversiteit in uitstraling maar ook in functie en woningtypologie. Deze diversiteit maakt Brandevoort flexibel en zorgt ervoor dat het met de tijd mee kan groeien.



Figuur. Masterplan Brandevoort, p. 61, mei 1997.

De visie voor de verschillende deelgebieden wordt hieronder toegelicht.

De Veste als centrum van Brandevoort onderscheidt zich door de hoge bebouwingsdichtheid (ca. 50 woningen per ha) van compacte stadsblokken, met een combinatie van wonen, dienstverlenende, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en woon-werkcombinaties. De woonbebouwing bestaat uit aaneengeschakelde eengezinsstadshuizen en op bijzondere plekken gestapelde appartementen.

De basis voor de Veste is gelegd in het Masterplan uit 1997 en in de daaropvolgende uitwerkingen. De oostelijke helft van de Veste is inmiddels vrijwel geheel gerealiseerd.

De Buitens is het gebied gelegen in en rondom de straten Schutsboom, Brand en Stepekolk en hebben een lage dichtheid (ca. 25 woningen per ha). Zij bevatten bij uitzondering voorzieningen zoals een school en kennen een veel opener bebouwingspatroon met voornamelijk vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. Op markante plekken is gestapelde bebouwing gerealiseerd.

Het projectgebied zelf maakt onderdeel uit van de geleidingszone tussen het dorp Mierlo en de wijken Brandevoort en 't Hout (m.n. Akkers). 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 rondom deze elementen een bijzonder leefklimaat is voor flora en fauna.

Mierlo, 't Hout en Brandevoort zijn naar elkaar toegegroeid. Daarmee staat de identiteit en eigenheid van deze 'kerkdorpen' onder druk. Het is tevens daarom belangrijk dat het tussengebied open en landschappelijk blijft.

Het gebied is 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, Brandevoortsedreef en de Houtsestraat mag in het geheel niet gebouwd worden. Voor andere gebieden geldt er een speciale regeling. In het verleden is daarom in het voorgaande bestemmingsplan Geldropseweg West het zogenaamde 'Erfwonen' en 'Boswonen' geïntroduceerd.

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.

Stedenbouwkundige opzet

Het bouwplan betreft de bouw van twee vrijstaande woningen met een garage en het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Kaldersedijk.

Het plan beslaat een relatief groot vloeroppervlak. In de omgeving is het zogenaamde 'erfwonen' gerealiseerd op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Brandevoort Oost'.

Met het erfwonnen wordt het vrijstaande karakter van de bebouwing op grote groene percelen gegarandeerd.

De lange zichtlijnen in deze geleidingszone zijn hier van groot belang. Bij het erfwonnen 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.

Om met de nieuwbouw aansluiting te verkrijgen met de omgeving, voldoet de bebouwing aan het 'erfwonon' zoals dat destijds werd voorgeschreven in het bestemmingsplan 'Geldropseweg West'. Dit betekent summier het volgende:

- de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw is 250m²;
- de goothoogte van hoofdgebouwen is maximaal 4m hoog;
- de goothoogte van bijgebouwen is maximaal 3m hoog;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrans is minimaal 10m;
- de bijgebouwen ligt minimaal 3m terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
- de afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3m;
- er maximaal 160m² oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gebouwd wordt.

Belangrijk is verder dat de voorgevelrooilijn varieert in het straatbeeld. Hierom wordt deze rooilijn vastgesteld: op minimaal 15m maximaal 16m.

Het bovenstaande beeld leidt tot vereisten die tot uiting komen in het bouwplan.

Nadere voorwaarden zijn dat de bomen gehandhaafd blijven en de inrit op geoptimaliseerde afstand tussen twee bomen in ligt. Er komt een vanzelfsprekende inrit en inrichting, waarbij de bomen en de boomwortels gerespecteerd blijven.



Figuur. Omgeving plangebied; 1. Geldropse Ventweg met zicht op Eindhovens kanaal; 2. Kaldersedijk richting Eindhovens kanaal; 3. Zicht op Kaldersedijk komend van Geldropse Ventweg; 4. Halverwege Kaldersedijk kijkend richting Sportpark Brandevoort.

Beeldkwaliteit

De Kaldersedijk en de omgeving daarvan bestaan met name uit burgerwoningen met een zeer gemêleerde architectuur. Een kapvorm is verplicht. Het dragende beeldkarakter zit hiernaast met name in het vrijstaande karakter van de bebouwing en de groene omgeving (tuinen, weilanden en bossages).

Dit karakter wordt gewaarborgd door de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan (zie hierboven).

Conclusie ten aanzien van het plan

Door de blijvende zichtbaarheid van de bestaande groenstructuren en versterkingen van het groen binnen het plangebied wordt de landschappelijke kwaliteit van het landschap gewaarborgd, waarbij veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit. Voor de nieuwbouw zal er een inpassingsplan dan wel een beplantingsplan worden aangeleverd om de landschappelijke kwaliteit van het landschap te waarborgen.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

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 vooropzet, 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.

Conclusie ten aanzien van het plan

De ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten uit het SVIR. In de navolgende paragraaf wordt dat nader uitgewerkt.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)*

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 onderhavig plangebied zijn de volgende punten relevant:

- 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;
- hoogspanningslijn door Helmond Brandevoort ten behoeve van elektriciteitsvoorziening

Ten aanzien van het plangebied

De planlocatie ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Het plan maakt geen windmolens mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. In de volgende paragraaf wordt dat uitgewerkt.

De hoogspanningslijn door Helmond Brandevoort wordt uitgewerkt in paragraaf 4.3.2, onder het kopje 'Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen'.

De ontwikkeling heeft geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in de NNB. De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen een straal van 3 km van 'Natura 2000'-gebied of een beschermd Natuurmonument

3.1.4 Duurzame ladder verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 BRO).

De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft één woningsomzetting en twee nieuwe woningen middels een wijzigingsbevoegdheid (met bijbehorende bijgebouwen). Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan ziet op een toevoeging van een woning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de ‘ladder’ niet van toepassing is.

3.1.5 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant, is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Verordening Ruimte.

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

In de Brabantse Omgevingsvisie neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen.

In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

Brabant nu

Centraal in Noord-Brabant ligt een samenhangend netwerk van de steden Breda, Den Bosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg. Dit is het economische kerngebied van de provincie, met onder andere de Brainport regio en high-tech campus. Tussen de steden in zijn groene gebieden met natuur te vinden. Het gebied bestaat uit aantrekkelijke steden en daaromheen vitale dorpen.

Brabant 2050

In de steden is het een drukte van jewelste, maar dankzij innovatieve infrastructurele oplossingen leidt dit niet tot problemen of opstoppingen. Om de steden heen is natuur teruggekeerd en is er een divers landschap waarin gerecreëerd kan worden. Er zijn cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke elementen te zien, en de beken lopen door tot in de steden. Energie wordt duurzaam opgewekt door middel van zonnepanelen en windmolens.

In de Brainport regio wordt waarde gehecht aan een high-tech leef- en werkomgeving. Deze wisselen de 'brainporters' graag af met een bezoekje aan het dorpenlandschap in de omgeving. Ook wordt waarde gehecht aan de uitgestrekte natuurgebieden in de omgeving. De high-tech campussen bepalen het aanzien van Eindhoven en omgeving, hier zien grote vernieuwingen en innovaties het daglicht.

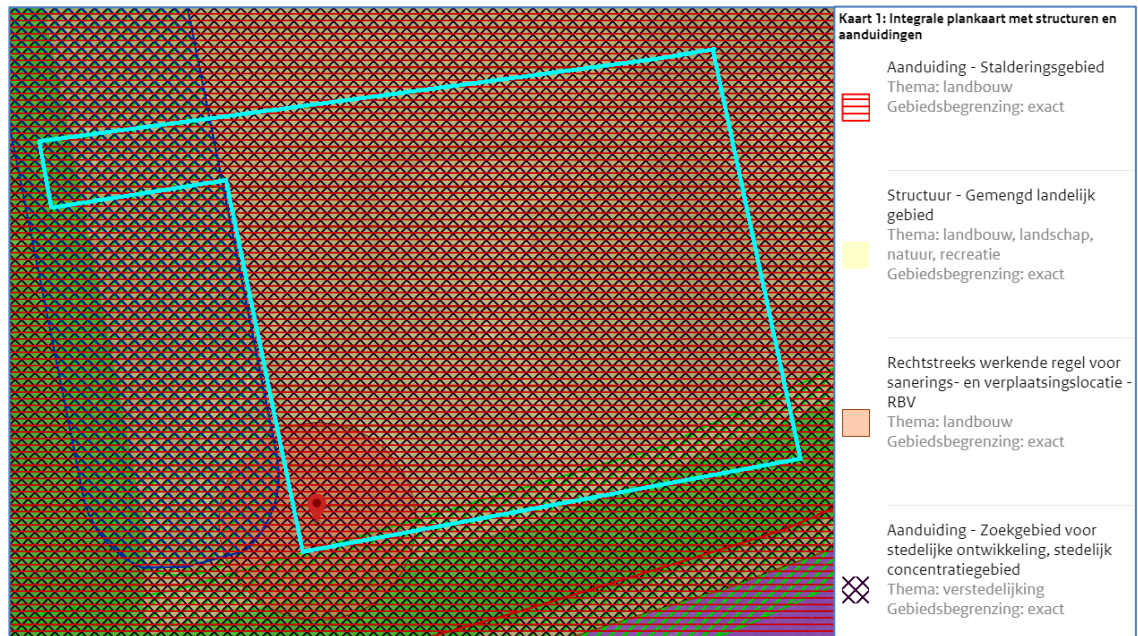
In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. De stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014 en Verordening ruimte Noord-Brabant

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, geconsolideerd januari 2019. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. Hieronder is een uitsnede weergegeven van de verordening, de projectlocatie is daarbij blauw omlijnd.



Figuur. Uitsnede Verordening ruimte met legenda

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, onder meer, 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.

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr). Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau. Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten.

Op navolgende afbeelding is de ligging van het projectgebied aangegeven ten aanzien van de functies 'natuur' en 'landschap'.



Figuur. Uitsnede Vr themakaart natuur en landschap

Te zien is dat een deel van het plangebied is gelegen binnen de ecologische verbindingszone en behoud en herstel van watersystemen.

Ten aanzien van het plangebied

Het bouwplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van Helmond. Er vindt geen ontwikkeling plaats in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Het bouwplan past binnen de omgeving. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering landschap/BKL

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze bepaling op consistente wijze te borgen heeft de gemeente Helmond de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL) vastgesteld. Dit beleid zal hieronder worden uitgewerkt.

De 'Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap' (BKL) vloeit voort uit de Structuurvisie Helmond 2030, zoals deze begin 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens is de BKL een uitvloeisel van de provinciale Verordening ruimte 2014.

Met de 'Beleidsregels Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015' (BKL) wordt beoogd nieuwe kwaliteitsimpulsen te geven aan het landschap binnen de gemeente Helmond. Aanvaardbare 'rode' ontwikkelingen in het buitengebied en in groengebieden in de stad dienen mogelijk te zijn, maar dan geldt: 'Voor wat, hoort wat'. De kwaliteit van landschap en stedelijke groene ruimte moet tenminste gewaarborgd zijn en liefst beter worden. Dat vraagt een investering.

Het bedrag van de landschapsinvestering is gerelateerd aan de waardevermeerdering die ontstaat door de planologische maatregel. In deze regels wordt voor de berekening van de waardevermeerdering rekening gehouden met:

- De specifieke situatie en inhoud van de gevraagde planologische maatregel en het actuele moment van het verzoek.
- De verplichting dat berekening van deze waardevermeerdering moet plaatsvinden door een beëdigd, onafhankelijk, terzake deskundige taxateur. Dit is voor eigen rekening van de aanvragen. Indien er op basis van deze onafhankelijk taxatie geen waardevermeerdering wordt vastgesteld, komt de voorwaarde van een BKL-bijdrage te vervallen.
- De omvang van de verplichte investering in extra kwaliteitsverbetering van het landschap, die daarbij gesteld wordt op minstens 20% van de berekende waardevermeerdering, in combinatie met het verschil van de taxatiewaarde op basis van de oude bestemming en de nieuwe bestemming.

Ten aanzien van het plan

Door Bernheze Makelaars is een taxatierapport opgesteld. Het rapport is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van de kavel is een bezichtiging uitgevoerd. Daarbij is de inrichting van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd.

De loods op het terrein zal worden gesloopt. De waarde van de loods en de kosten voor de sloop kunnen van de meerwaarde worden afgetrokken.

Na de aftrek van deze kosten, blijft een meerwaarde van €1.000,- over.

Er wordt minimaal 20% (basisinspanning) ingezet als kwaliteitsverbetering. Dat komt neer op € 200,-. Er zal voor ruim € 200,- aan landschappelijke kwaliteit worden ingebracht.

Op de erfgrens zijn inmiddels twee hagen van beuk gepoot worden (*fagus sylvatica*), breed 2 rijen, met een tweetal openingen, maximaal 4 meter, t.b.v. de in en uitritten. De hoogte van de haag is ca. 1 meter. De realisatie van de hagen kosten in totaal € 500,-. excl. BTW.



Afbeelding: nieuwe beukenhaag



Afbeelding: nieuwe beukenhaag.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de twee hagen weergegeven (I + II). Dit sluit fraai aan bij de bestaande haag (III).



Figuur. Situering bestaande (III) en nieuwe beukenhagen (I + II).

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied valt binnen het “Gemengd landelijk gebied”. Dit betreft multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. 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-ruimte woningen 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

De projectlocatie is in de Structuurvisie 2010, onder meer gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als ‘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.

Behoud en herstel watersystemen en ecologische verbindingszone

De projectlocatie is in de Verordening ruimte gelegen in het gebied dat is aangeduid als ‘behoud en herstel watersystemen’ en ‘ecologische verbindingszone’. Dit houdt in dat dient te worden voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Hierbij worden in ieder geval beperkingen gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen en oppervlakteverhardingen. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is ten behoeve van deze aanduidingen een hoofdstuk opgenomen. De bestemming ‘Waarde – ecologie’ is tevens overgenomen op de verbeelding.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavige ruimtelijke ingreep is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de ‘Provinciale structuurvisie 2014 Noord-Brabant’ en past daarom binnen de kaders van het provinciaal beleid. Het toevoegen van 2 woningen past binnen de regionale afspraken. Daarnaast kunnen de woningen op een logische manier op een bestaand perceel worden ingebreed. Er is eveneens geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

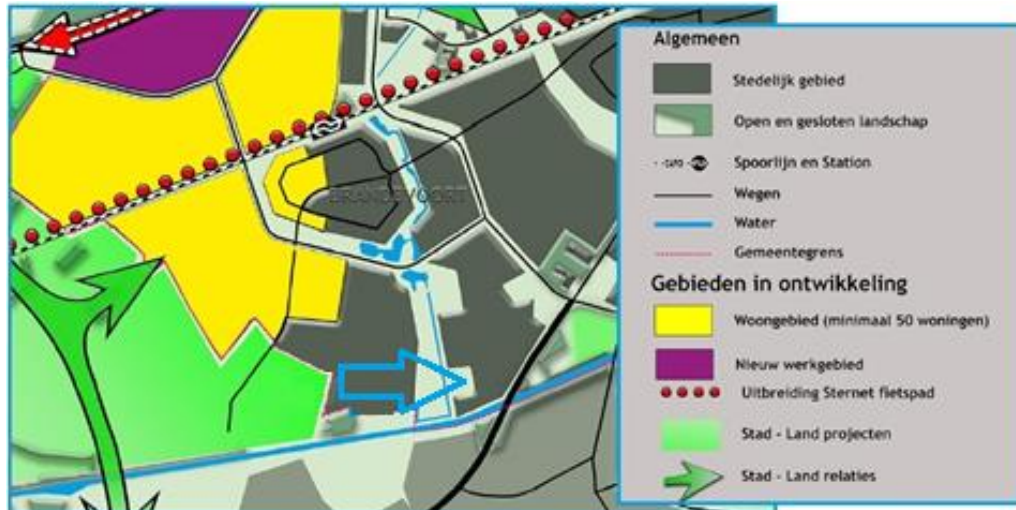
In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

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.

Ten aanzien van het plan

Hieronder is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven, waarbij de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur. Uitsnede Structuurvisie Helmond 2030

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-ruimtewoningen doet hier geen afbreuk 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.

Ten aanzien van het plangebied

Met de toevoeging van één vrijstaande woning op een royaal perceel is sprake van een incidentele invulling. Het plan is om deze reden in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.2 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.

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp, dat gebeurt naar verwachting in 2018. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptatieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

Ten aanzien van het plan

Voor het planvoornemen is een watertoetsparagraaf opgesteld. Het plan is in overeenstemming met de bovenstaande belangen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

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 veiligstellen 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 onderhavig plangebied.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

4.2.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaizones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit bestemmingsplan maakt een geluidgevoelig object (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk, namelijk een woning. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

4.2.2 Doorwerking in het plan

De nieuwe woning wordt geprojecteerd in het invloedsgebied van de Geldropseweg (gedeelte 50 km/h en gedeelte 80 km/h), Geldropse Ventweg en Kaldersedijk.

Door M&A Milieuadviesbureau is akoestisch onderzoek (Bijlage 2; akoestisch onderzoek, Kaldersedijk 3, M&A Omgevingsadvies B.V., rapportnummer: 218-HKa-wl-vl, d.d. 17 januari 2019) uitgevoerd.

Hieronder volgt de conclusie en aanbeveling uit het rapport.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) ten gevolge van de Kaldersedijk, Geldropseweg (50 km/h) en Geldropse Ventweg op de gevels niet wordt overschreden. Ten gevolge van de Geldropseweg (80 km/h) wordt ter plaatse van de nieuwe 'woning 2' de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De geluidbelastingen blijven overal onder de maximale ontheffingswaarde.

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluid beperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure een hogere waarde procedure te worden gevolgd.

Bij de indeling van nieuwe 'woning 2' dienen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluid belaste zijde gesitueerd te worden. Verder dient bij het ontwerp van nieuwe 'woning 2' rekening te worden gehouden met de locatie van de buitenruimte welke ter plaatse van de achterzijde of linkerzijde van de woning dient te worden gepositioneerd.

Aangezien er in de omgeving van het plangebied alleen wegen liggen, zijn de cumulatieve geluidsbelasting berekend voor het wegverkeerspectrum. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 54 dB. De binnenwaarde in verblijfsruimten wordt getoetst/ gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij nieuwe 'woning 2' met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(54-33=)$ 21 dB worden bereikt. Dit zal, conform het Bouwbesluit, middels een geluidweringberekening aangetoond moeten worden. De voormalig bedrijfswoning en nieuwe 'woning 1' moeten voldoen aan de minimale gevelweringswaarde uit het bouwbesluit van 20 dB. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd.

4.3 Externe veiligheid

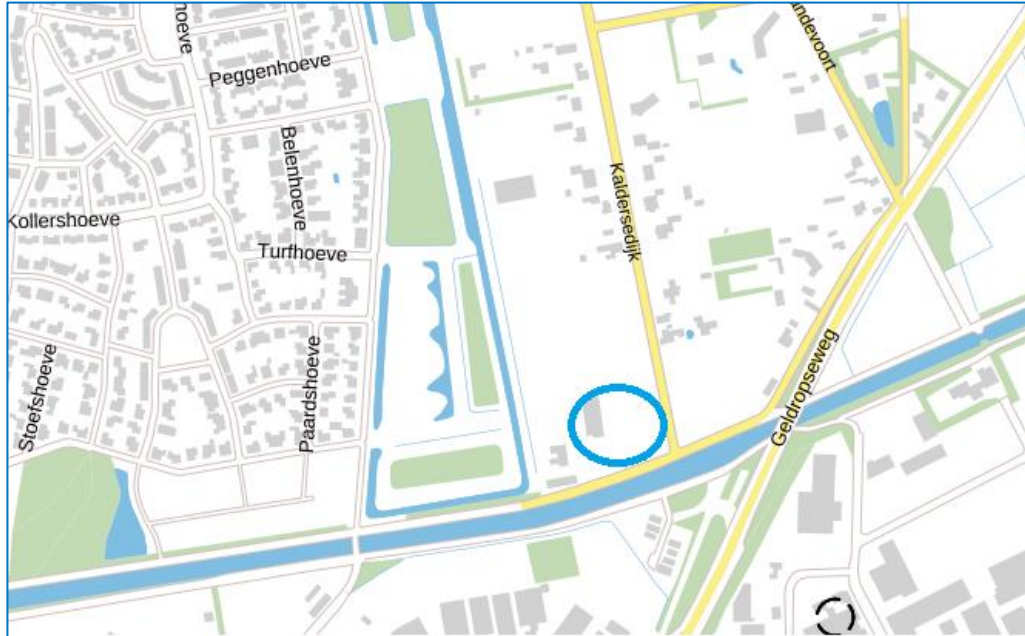
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en transport. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

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

Stationaire inrichtingen

In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten, zoals woningen.

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant opgenomen voor het betreffende gebied. De projectlocatie is weergegeven met een blauwe cirkel.



Figuur. Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Te zien is dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven met een risicocontour zijn gelegen. In de afbeelding is verder te zien dat het plangebied niet is aangewezen als gelegen in een risicogebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Een grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de provinciale weg N279, maar ook de A67. De dichtstbijzijnde gelegen route betreft de A67, gelegen op een afstand van circa 3 km van het plangebied. Gezien de afstand tot deze risicobronnen, ligt het plangebied buiten een eventueel plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Vervoer via het spoor

Op het grondgebied van de Gemeente Helmond bevindt zich een spoortracé voor gevaarlijke stoffen. Er is geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig voor dit spoortracé.

Volgens Basisnet geldt dat de veiligheidszone 0 meter bedraagt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De afstand van het plangebied tot het spoor is ruim 1.500m. Het groepsrisico (GR) vormt om deze reden geen belemmering.

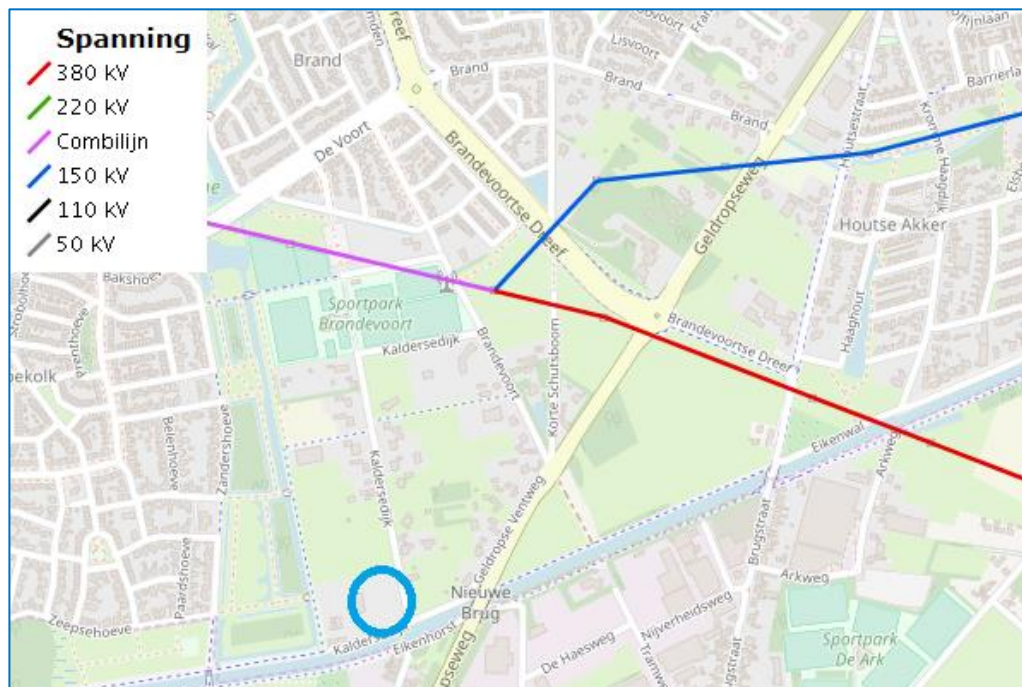
Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

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.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de netkaart. De projectlocatie is weergegeven met een blauwe cirkel.



Figuur. Uitsnede netkaart

De blauwe lijnen zijn hoogspanningslijnen met een kV van 150, de rode lijnen zijn 380 kV. Ter plaatse van beide leidingen is sprake van een combilijn. Het plangebied is gelegen op circa 350 meter tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op deze afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Verder is de paragraaf 'Structuurvisie buisleidingen 2012-2030' aangegeven dat het plangebied buiten de reserveringstrook is en dat er geen gevolgen zijn voor onderhavige ontwikkeling ten aanzien van dit aspect (par. 3.1.5).

De algehele conclusie is dat er geen sprake is van een belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

4.4.2 Doorwerking in het plan

Door de realisatie van drie extra woningen is er in beperkte mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Hoewel er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen, verdient het voor het betreffende plan de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Op 7 december 2016 is in de Staatscourant bekend gemaakt dat het NSL wordt verlengd tot het moment waarop de Wet van 23 maart 2016, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet) in werking treedt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Geldropseweg (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen.

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.

4.5 Bodem

4.5.1 Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.5.2 Doorwerking in het plan

Verkennd bodemonderzoek

In opdracht van de heer R. Janssens is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Kadastraal gemeente Helmond, sectie U, 6725. Het onderzoek is verricht door Vleuten Consult BV. (rapport nr. CV18275VBO, d.d. 26-09-2018). Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3.

De hypothese luidt onverdacht niet-lijnvormig. Mogelijk hebben er bodembedreigende activiteiten in de vorm van ondergrondse HBO-tanks en gesloopte bebouwing plaatsgevonden. Uit de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken wordt verwacht dat de bodem ter plaatse licht verontreinigd is. Conform de NEN5740 is ondanks de lichte verhogingen de strategie “onverdacht niet-lijnvormig (ONV-NL)” gehanteerd.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie puin als bijmenging en licht verhoogde gehalten van zink, barium, nikkel, kobalt en PCB's voorkomt. De hypothese "onverdacht niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)" moet formeel verworpen worden vanwege de aangetroffen licht verhoogde parameters. Echter, de hypothese onverdacht, mede gelet op de voorgaande resultaten kan worden geconcludeerd dat de toegepaste onderzoeksstrategie, onzes inziens, als representatief kan worden beschouwd.

Op basis van de resultaten van een verkennend onderzoek kan de grond niet zonder meer hergebruikt worden op een locatie elders. Dit is afhankelijk van de eisen van de gemeente waar de grond toegepast wordt. Deze eisen staan beschreven in een bodemkwaliteitskaart/bodembeleidsplan. Indien deze afwezig is geldt het generieke bodembeleid en moet een partijkeuring conform de AP04 uitgevoerd worden. Op basis van deze resultaten kan bepaald worden waar de af te voeren grond toegepast kan worden dan wel verwerkt/gereinigd dient te worden.

Op basis van de Wet bodembescherming vormen de aangetroffen verhoogde waarden geen aanleiding voor aanvullend en/of nader onderzoek. Echter, conform de huidige wetgeving dient, wanneer er bijmengingen aan puin aangetroffen worden, een asbest in bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN5707 'Bodem-Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond'. Een asbest in bodemonderzoek kan alleen achterwege blijven als aantoonbaar is wat de exacte herkomst is van de grond met puinbijmenging.

Verkennend asbest in bodemonderzoek

In opdracht van de heer R. Janssens is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 verricht. Kadastraal gemeente Helmond, sectie U, 6725. Het onderzoek is verricht door Vleuten Consult BV. (rapport nr. CV18377AIB, d.d. 21-01-2019). Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4.

De hypothese luidt als asbestverdacht. Dit gezien dat onder de klinkerverharding in het verleden grond met puin/ menggranulaat is aangebracht waarvan de exacte herkomst van de grond met puinbijmengingen niet aantoonbaar is.

In géén van de asbestgaten is visueel asbestverdachte materialen aangetroffen. In een van de asbestgaten is een lichte verhoging van asbest in de bodem aanwezig. De interventiewaarde wordt niet overschreden. De hypothese 'verdachte bovengrond met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' kan aangenomen worden.

De onderzoekslocatie is voldoende onderzocht op het voorkomen van asbest in de bodem. De zeer lichte overschrijding van asbest in de bodem geven geen aanleiding voor aanvullend en/of nader asbest in bodemonderzoek conform de NEN5707.

Conclusie

Naar aanleiding van de onderzoeken is er géén belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein.

4.6 Watertoets

4.6.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige

relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016–2021;
- De afgelopen jaren zijn over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die

raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energie akkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma).

Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;

- Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Bijvoorbeeld met de Programmatische Aanpak Stikstof. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

Beleid waterschap

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap Aa en Maas.

Watertoetsuitgangspunten voor integraal waterbeheer

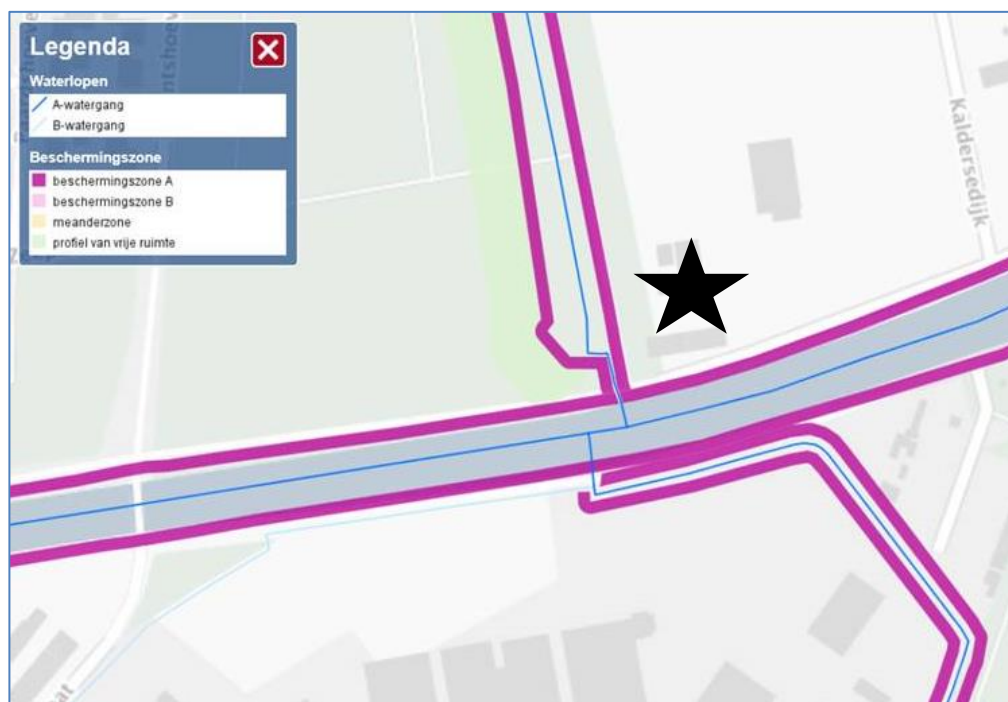
Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor
 - de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;

- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In onderstaande Keurkaart is te zien dat het plangebied direct grenst aan beschermingszone A. Deze beschermde zone valt echter niet binnen het plangebied



Figuur. Uitsnede keur

Oppervlaktewater

Bij het plangebied zelf is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een watervoerende sloot langs de Kaldersedijk. Daarnaast is een greppel aan de zijkant van het perceel aanwezig.



Figuur. Bron provinciale wateratlas (kaartenbank).

Grondwater

Nabij Kaldersedijk 12 heeft 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 2010-2015/2018'.

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

Riolering

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

4.6.2 Doorwerking in het plan

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd (d.d. 25-01-2019). De resultaten daarvan zijn in de bijlage 5 opgenomen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het waterbelang groot is. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Vanwege de ligging binnen de ecologische verbindingszone is nader overleg nodig.

Verzocht wordt om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig.

De ontwikkeling dient te voldoen aan principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Gestreefd dient te worden naar de rits van 'hergebruiken, vasthouden, bergen en afvoeren'.

Er is sprake van nieuwbouw waarbij het verhard dak- en/ of terreinoppervlak afneemt. De bestaande loods, met een verhard oppervlakte van 2275 m², zal namelijk worden gesloopt. Uit de keur van het Waterschap Aa en Maas blijkt dat wanneer het verhard oppervlak met minder dan 2.000 m² toeneemt, er geen compensatie hoeft te worden geboden (Artikel 15 Algemene regels Keur).

Ook de hemelwaterafvoer wijzigt. Het hemelwater zal op eigen grond worden vastgehouden.

Het geborgen water wordt vertraagd afgevoerd op een leggerwatergang of een ander oppervlaktewater.

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

Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het gebruik van het riool.

4.7 Geur

4.7.1 Aanleiding en doel

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

4.7.2 Doorwerking in het plan

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden.

De in de wet beschreven minimaal vereiste afstanden betreffen afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij of op of na 19 maart 2000 opgehouden heeft onderdeel uit te maken van een andere veehouderij.

Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Daarnaast dient minimaal een afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Die bedraagt respectievelijk 25 en 50 meter voor buiten en binnen de bebouwde kom.

Conclusie ten aanzien van het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen.

Er is verder geen beperking vanwege de achtergrondbelasting.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Aanleiding en doel

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.2 Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie

Brandevoort

Brandevoort ligt midden in de zone tussen Eindhoven en Helmond, in de zogenaamde Centrale slenk, een dekzandlandschap dat wordt doorsneden door de beekdalen van de Dommel en de Aa. Het landschap is afwisselend met open landbouwgronden, kleinschalige landschapselementen en verspreide boerderijen. Verspreid over het gebied ligt een aantal percelen met boom- en struiklaag of grote tuinen. Een aantal wegen wordt begeleid door eiken van ongeveer veertig jaar oud. Het stroomgebied van de Aa en Dommel is een gebied waar veel intensieve veeteelt aanwezig is. Dit brengt in het gebied een hoge milieubelasting met zich mee. In het gebied bevinden zich verspreid enkele droge naaldbossen met een beperkte natuurwaarde.

Het landschap behoort tot het landschapstype 'hoeven- en kampenlandschap'. Dit type is gerelateerd aan de voor de zandgebieden kenmerkende esdorpen. Het landschapstype hoeven- en kampenlandschap laat een variatie zien in het reliëf, de bodemgesteldheid en het (plaatselijk) gevarieerde landschapsbeeld met verschillen in openheid, beslotenheid en bebouwingspatroon. De ontginningsgeschiedenis is voor de vorming van dit landschapstype de bepalende factor geweest.

Het wegenpatroon heeft in het hoeven- en kampenlandschap een kronkelig karakter. In de buurt van kernen heeft het wegenpatroon een diffuus, stervormig karakter. Een meer rechtlijnig patroon is te zien bij recentere ontginningen.

Ten aanzien van het plangebied

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.

Het plan behelst de realisatie van een vrijstaande woning op een royaal perceel met bijbehorende bouwwerken. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is onderhavige ontwikkeling passend in het landschap.

4.8.3 Doorwerking in het plan ten aanzien archeologie

Op 13 januari 2009 is het “Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012” door de gemeenteraad vastgesteld. Op 27 september 2017 is de “Archeologische Waardenkaart Helmond” 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) op 12 december 2012 vrijgegeven.

In het bestemmingsplan Brandevoort Oost zijn de archeologische waarden vertaald op de verbeelding en in de regels.



Figuur. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan t.a.v. archeologie

Het plangebied is niet aangewezen als gebied waarvoor een onderhoudsplicht op basis van archeologie geldt.

De kans op het aantreffen van onvoorziene archeologische sporen of bodemvondsten is overigens altijd aanwezig. Dergelijke toevalsvondsten, waarvan verwacht wordt dat deze van belang zijn voor de lokale geschiedenis, dienen altijd gemeld te worden bij de (bevoegde) overheid, in dit geval volstaat melding bij de gemeentelijk archeoloog van Helmond.

4.9 Flora- en Fauna

4.9.1 Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van een toelichting beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

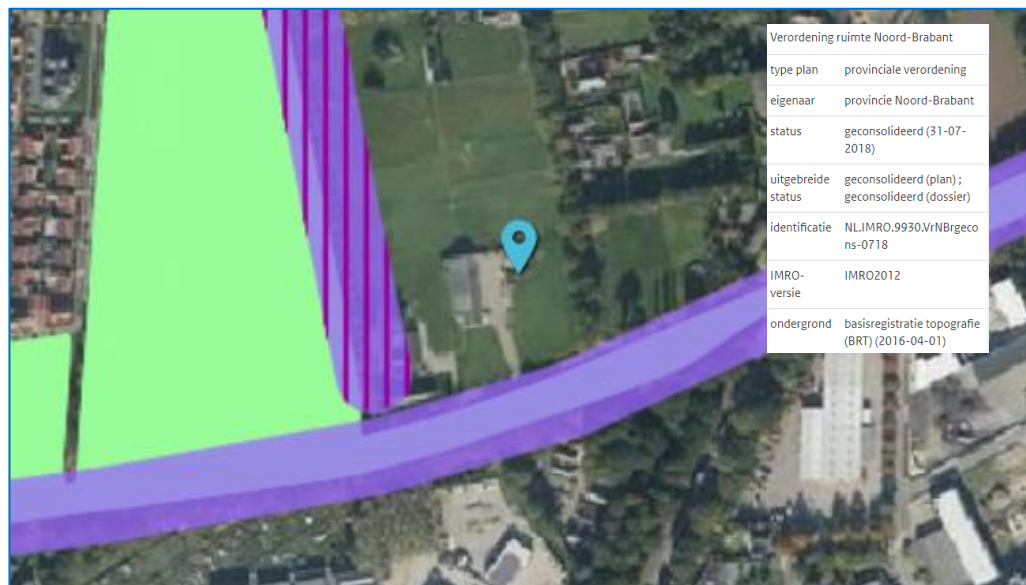
Natuurinclusief bouwen

De gemeente Helmond wil het natuurinclusief realiseren van nieuwe gebouwen stimuleren. Natuurinclusief bouwen betekent dat in een nieuw gebouw verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen worden geïntegreerd. Dit kan in de vorm van neststenen/nestkasten en vleermuisverblijven die zodanig in het ontwerp zijn verwerkt, dat deze vrijwel niet zichtbaar zijn. De natuurinclusieve realisatie van nieuwbouw is in het kader van de Wet natuurbescherming vereist ter compensatie van het verlies van verblijfplaatsen als er ten behoeve van de nieuwbouw is gesloopt. Daarnaast draagt het bij aan de duurzame instandhouding van verblijfsruimte voor gebouwen bewonende beschermde soorten.

4.9.2 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen gebieden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Brabant'.



Figuur. Ligging projectlocatie t.o.v. Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied ligt buiten, maar naast Natuur Netwerk Brabant. Gezien de aard, de omvang, het effectenbereik en de afstand, zijn significante negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Brabant op voorhand uit te sluiten. Een 'nee, tenzij'-toets of 'ja, mits'-toets met een eventuele compensatieplicht, zijn niet aan de orde.

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 is in de nabijheid gelegen van de ecozone bij het Eindhovens kanaal, waarbij het kanaal zelf als ecologische verbindingzone is aangewezen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 3,2 km afstand van het plangebied. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve op voorhand uit te sluiten. Met betrekking tot Natura 200-gebieden is geen passende beoordeling en geen vergunningsplicht wet natuurbescherming nodig.

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. De groenstructuur aan de Kaldersedijk wordt door de ontwikkeling van het perceel niet aangetast. 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.

Conclusie

De toevoeging van de woning is niet van invloed op de natuurwaarden binnen de ecologische zones in de directe omgeving.

Soortenbescherming

De omgeving bestaat voornamelijk uit woonpercelen, agrarische gronden, afgewisseld met verspreid gelegen bebouwing.

Het plangebied bestaat uit agrarisch grasland. De oorspronkelijke schuur op het perceel is verwijderd.

Het grasland is mogelijk in gebruik als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren zoals mol, egel en algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Er hoeven voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Het grasland is geschikt als fourageergebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Er zal met de voorgenomen ontwikkeling foerageergebied verdwijnen. In de direct omgeving van de locatie blijft broed- en foerageergebied behouden, zodat er ten aanzien van deze functie geen negatieve effecten te verwachten zijn. Daarnaast zal waarschijnlijk in de nieuwe situatie weer broed- en foerageergebied aanwezig zijn. Gedurende het broedseizoen zijn vogels strikt beschermd.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve ontwikkeling tot gevolg ten aanzien van broed- en fourageergebied.

Het voornemen omvat onder andere de sanering (sloop) van de bestaande bedrijfsbebouwing. Middels een quickscan dient aannemelijk te worden gemaakt of er in de te slopen woning gebouw bewonende soorten verblijven, zoals broedvogels en vleermuizen.

Door Kettu B.V. is een quickscan uitgevoerd in het plangebied. Hieronder wordt het rapport per soort, in het kort, toegelicht. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 6.

Beschermde Flora

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht gezien het (zeer) intensieve terreingebruik. Er zijn alleen algemeen voorkomende plantensoorten als brede weegbree, stinkende gouwe, leeuwentand, reigersbek en sint-janskruid aangetroffen.

Amfibieën

Gezien de kenmerken en het gebruik van het plangebied is het voorkomen van streng beschermde amfibieën redelijkerwijs uit te sluiten. Hiervoor ontbreken de specifieke elementen zoals waterpoelen, natuurvriendelijke oevers, beplanting enzovoorts. Het plangebied kan wel onderdeel zijn van het leefgebied van algemene soorten zoals gewone pad of bruine kikker.

Vogels

Het plangebied bestaat met name uit verharding, gazon een Laurierhaag en een tuin. De tuin blijft behouden en de Laurierhaag wordt verwijderd. In deze haag zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Hierin zullen hooguit algemene vogelsoorten broeden. Ook in de te slopen loods zijn geen (jaarrond) beschermde nesten aangetroffen. Hiervoor ontbreken ook geschikte locaties.

Zoogdieren

Gezien de kenmerken en het gebruik van het plangebied is de aanwezigheid van streng beschermde zoogdieren redelijkerwijs uit te sluiten. Hiervoor ontbreken de specifieke elementen zoals beplanting, benodigde rust enzovoorts. Het plangebied kan wel onderdeel zijn van het leefgebied van algemene soorten zoals egel of algemene muizensoorten. De voorgenomen plannen hebben niet tot gevolg dat mogelijk leefgebied van deze soorten verdwijnt.

Vleermuizen

Uit het veldbezoek blijkt dat het zeer waarschijnlijk is dat er vliegactiviteit van vleermuizen zal zijn in en rond het plangebied. Er vindt echter geen aantasting van lanen of structuurvormende elementen aan. In en om het te slopen gebouw zijn geen aanwijzingen zichtbaar of te verwachten dat deze in gebruik is door vleermuizen. Daarvoor ontbreken de spleten en/of holten die geschikt zijn als verblijf- of nestlocatie.

Overige soorten

Bevindingen van het veldbezoek tonen aan dat in het plangebied geschikte biotopen ontbreken voor beschermde soorten reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, mieren en kevers. Het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroepen kan daarom worden uitgesloten.

Conclusie

Geen beschermde soorten aangetroffen of verwacht. Er zijn geen maatregelen nodig. Wel is de zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming van toepassing. Wat betekent dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zoveel mogelijk na moeten worden gelaten.

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.

Bomenkap

Het plan voorziet niet in het kappen van bomen. Hierdoor is de Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden, de Gemeentelijke Bomenverordening (APV Houtopstanden) en/of omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden op grond van het bestemmingplan voor het rooien van vegetatie/houtgewas niet van toepassing.

Conclusie

Gelet op het gebruik van het plangebied als grasland is de verwachting dat binnen het plangebied geen flora en fauna voorkomt die streng beschermd is, dan wel op de rode lijst voorkomen.

Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn, gezien het woongebruik van de gronden, geen zeldzame planten- en diersoorten te verwachten.

Er hoeven geen bomen en struiken op het perceel te worden verwijderd. Er is vanuit het aspect flora- en fauna geen belemmering te verwachten voor voorgestane ontwikkeling van de locatie.

Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren om het risico op verstoring van broedgevallen in de bomen rondom het plangebied zoveel mogelijk te voorkomen.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

4.10.1 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van de toelichting dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

4.10.2 Doorwerking in het plan

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning (Red: of verblijfsruimte) die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

De richtafstanden volgens de VNG-publicatie voor 'rustige woonwijk' zijn van toepassing om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Andersom dient ten opzichte van de thans aanwezige woonbestemmingen rekening te worden gehouden met de richtafstanden vanaf het plangebied. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie binnen het plangebied zal sprake zijn van parkeerplaatsen, en een verblijfsruimte.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn enige bedrijven gelegen. Het betreft een paardenhouderij (Kaldersedijk 15), een bedrijf voor de verhuur van verreikers (Kaldersedijk no. 3) en een opslag voor de gemeentewerf (Ambachtweg 7).

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 is op meer dan 100 meter afstand van het paardenverblijf geprojecteerd, waardoor het voldoet aan de afstandseis uit het Activiteitenbesluit met betrekking tot het aspect geur. Tevens zijn er reeds woningen gelegen op een kortere afstand tot aan de paardenhouderij.

De nieuw te bouwen woningen ligt op ca. 30 meter afstand tot de grens van de inrichting aan de Kaldersedijk 3. Dit 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 in een rustige woonwijk zoals het onderhavige, voor een bedrijf voor de verhuur van machines en werktuigen, een richtafstand tot woonbebouwing gegeven van 50 meter, met als bepalend aspect geluid. In beginsel reikt de richtafstand binnen het plangebied. Echter, middels dit bestemmingsplan met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid zal de bedrijfswoning worden gesaneerd en zal getransformeerd worden tot burgerwoning.

De bedrijfspannen aan de Kaldersedijk 3 zullen worden geamoveerd. Nu deze geamoveerd worden, zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure niet meer van toepassing ten aanzien van het verhuurbedrijf van verreikers.

De opslag van de gemeentewerf ligt op ca. 60 meter afstand tot de grens van de nieuw te bouwen woningen. Tevens wordt de voormalige bedrijfswoning aan de Kaldersedijk 3 al bewoond en is er ten oosten van de opslag van de gemeentewerf op een geringe afstand, zijnde ca. 15 meter, een gebied met een woonbestemming gelegen. Gezien de ruime afstand tot aan de grens van de nieuw te bouwen woningen en de huidige situatie in het gebied zullen er door de nieuwbouw geen belemmeringen te verwachten zijn ten aanzien van de bedrijfsvoering aan de Ambachtweg 7.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat de bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

4.11 Klimaat, energie en duurzaamheid

4.11.1 Aanleiding en doel

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn.

De nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen.

4.11.2 Doorwerking in het plan

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.

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.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Aanleiding en doel

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.12.2 Doorwerking in het plan

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. De locatie is goed ontsloten via de Kaldersedijk. Deze wegen zijn zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

Openbaar vervoer

Buslijn 24 (Eindhoven- Helmond) rijdt over de Geldropseweg en halteert ook op deze weg. Daarnaast halteert Bravoflex op deze weg, waarbij passagiers binnen Helmond zonder overstap van halte naar halte kunnen reizen. 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 2017. 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.

Conclusie

Het plan voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'

5 Juridische vormgeving

5.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

5.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

Bouw- en gebruiksregels

In de bouw- en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor: Wonen.

Binnen deze bestemming is de functie wonen specifiek geregeld.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks- en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels. Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. In dit bestemmingsplan komen bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen (maximale goot- en bouwhoogte) voor. In dit plan komt een bouwaanduiding voor ten behoeve van bijgebouwen. Om stedenbouwkundige en landschappelijke gewenste invulling te waarborgen is de locatie voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken beperkt via die bouwaanduiding.

Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan maakt de omvorming van bedrijfswoning naar burgerwoning rechtstreeks mogelijk. Twee andere, naastgelegen kavels, kunnen worden bebouwd met behulp van een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Algemene regels

De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbelregel, algemene bouwregels (ondergronds bouwen) algemene gebruiksregels (verbod seksinrichting of escortbedrijf), algemene afwijkingsregels en overige regels.

Overgangs- en slotregels

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht en de slotregel (naam bestemmingsplan).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

6.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actuele wens om drie vrijstaande woningen te realiseren waarmee zowel aan de belangen van betrokkenen tegemoet wordt gekomen en de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige toelichting bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het bestemmingsplan staat de mogelijkheid open zienswijzen in te dienen.

6.3.1 Wettelijk vooroverleg

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief (d.d. 12 september 2019) een opmerking gemaakt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap en ruimte-voor-ruimte woningen. De opmerkingen zijn, in het kort, als volgt:

1. Een uitwerking aan de hand van de beleidsregel “Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL)” voor deze ontwikkeling ontbreekt echter waardoor het plan voorsnog niet in overeenstemming is met artikel 3.2 van de Verordening.

Reactie

In paragraaf 3.2.2 ‘Provinciale Structuurvisie 2014 en Verordening ruimte Noord-Brabant’ wordt de beleidsregel “Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL)” uitgewerkt ten aanzien van het plan. De conclusie is dat onderhavige ruimtelijke ingreep niet in strijd is met de kernkwaliteiten van de ‘Provinciale structuurvisie 2014 Noord-Brabant’ en daarom past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

2. Ten aanzien van de planregel 3.3 lid a sub 8 merken wij op dat de nadere regels niet meer van toepassing zijn en vervangen zijn door de ruimte-voor-ruimte regels zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening. De wijzigingscriteria dienen in overeenstemming te zijn met deze regels c.q. met de regels die hiervoor worden opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

Reactie

Planregel 3.3 lid a sub 8. is aangepast zodat de regel in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas heeft per mail (d.d. 28 augustus 2019) een aantal opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan. De opmerkingen zijn, in het kort, als volgt:

1. Een deel van het plangebied valt in het oosten samen met de Ecologische Verbindingszone/ “behoud en herstel watersystemen”. In het onderliggende bestemmingsplan Brandevoort-Oost is dit gebied opgenomen met dubbelbestemming ecologie. In voorliggend plan is dit niet opgenomen. Graag ook in voorliggend plan deze Ecologische verbindingszone opnemen.

Reactie

Akkoord. In de verbeelding van onderhavig plan is de dubbelbestemming ‘Waarde-Ecologie’ opgenomen.

2. Het plangebied grenst direct aan een beschermingszone, graag de toelichting hierop aanpassen.

Reactie

Akkoord. Tekst aangepast in paragraaf 4.6 ‘Watertoets’.

3. De toename van het verhard oppervlak wordt geschat op 1000 m², kan dit nader worden toegelicht, hoeveel verharding is er in de huidige situatie en hoeveel verharding is de nieuwe situatie maximaal toegestaan?

Reactie

De bestaande loods, met een verhard oppervlakte van 2275 m², zal worden gesloopt. De verharding zal maximaal 2000 m² bedragen in de nieuwe situatie. Dit is opgenomen in paragraaf 4.6.2 'Doorwerking in het plan'.

4. De keur stelt eisen aan de het afvoeren van hemelwater. Naar deze eisen kan in de tekst verwezen worden en worden aangegeven dat bij een toename van < 2000 m² vanuit de keur geen compensatie wordt vereist.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Niet duidelijk wordt gemaakt hoe het hemelwater wordt afgevoerd, gaat dit naar een gescheiden stelstel? Of wordt dit op eigen grond vastgehouden?

Reactie

Het hemelwater zal op eigen grond worden vastgehouden. Dit is opgenomen in paragraaf 4.6.2 'Doorwerking in het plan'.

6. Klopt het dat in het plan geen waterberging wordt voorzien? Dan kan de passage over geborgen water en uitstroomvoorzieningen verwijderd worden.

Reactie

Akkoord. Passage is verwijderd.

Colofon

Projectgegevens

Project Brandevoort - Kaldersedijk 3
Projectnummer 19HELM-BPKALD-T03
Revisie 03
Datum 5 augustus 2020

Opdrachtgever

Fam. Janssens

Arom B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN

1. Taxatierapport Kaldersedijk 3 te Helmond, Bernheze makelaars, 12 november 2019.
2. Akoestisch onderzoek, M&A Omgevingsadvies B.V., rapportnr. 218-HKa-wl-vl, d.d. 17 januari 2019.
3. Verkennend bodemonderzoek, Vleuten Consult BV., rapport nr. CV18275VBO, d.d. 26-09-2018.
4. Verkennend asbest in bodemonderzoek, Vleuten Consult BV., rapport nr. CV18377AIB, d.d. 21-01-2019.
5. Resultaten watertoetsoverleg.
6. Quicksan flora en fauna, Kettu B.V., d.d. 16 augustus 2019.