

Bestemmingsplan

"Brandevoort Oost - Kaldersedijk 16"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Digitale watertoets
3. Quick scan flora en fauna

Regels

Bijlagen:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijk inpassingsplan

Verbeelding

NL.IMRO.0794.2100BP210092-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 17 mei 2021

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 14 oktober 2021

Ter inzage m.i.v. : 15 oktober 2021

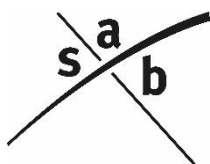
Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 25 januari 2022

Gepubliceerd d.d. : 17 februari 2022

Ter inzage m.i.v. : 18 februari 2022

Beroepstermijn m.i.v. : 19 februari 2022



SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

projectnummer: 170372.04
datum: 25 januari 2022

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Ruimtelijke beschrijving plangebied	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Huidige situatie plangebied	6
2.3	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Planologische hoofdlijnen van beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieuaspecten	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Externe veiligheid	16
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Bodem	21
4.7	Kabels en leidingen	22
5	Sectorale aspecten	23
5.1	Water	23
5.2	Natuur	27
5.3	Archeologie	28
5.4	Cultuurhistorie	29
5.5	Verkeer en parkeren	30
6	Haalbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7	Juridische aspecten	32
7.1	Inleiding	32

7.2	Juridische methodiek	32
7.3	Planregels	32
8	Procedure	35
8.1	Vooraankondiging	35
8.2	Wettelijk overleg	35
8.3	Zienswijzen	35

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Digitale watertoets

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het voornemen bestaat om aan de Kaldersedijk 16 te Helmond één vrijstaande woning te realiseren. De woning wordt gerealiseerd conform het principe van 'erfwonen', zoals dat ook van toepassing is voor andere ontwikkelingen aan de Kaldersedijk. Hierdoor wordt het vrijstaande karakter van de bebouwing op grote groene percelen gegarandeerd, zoals dat veel voorkomt in het gebied tussen Helmond en Mierlo.

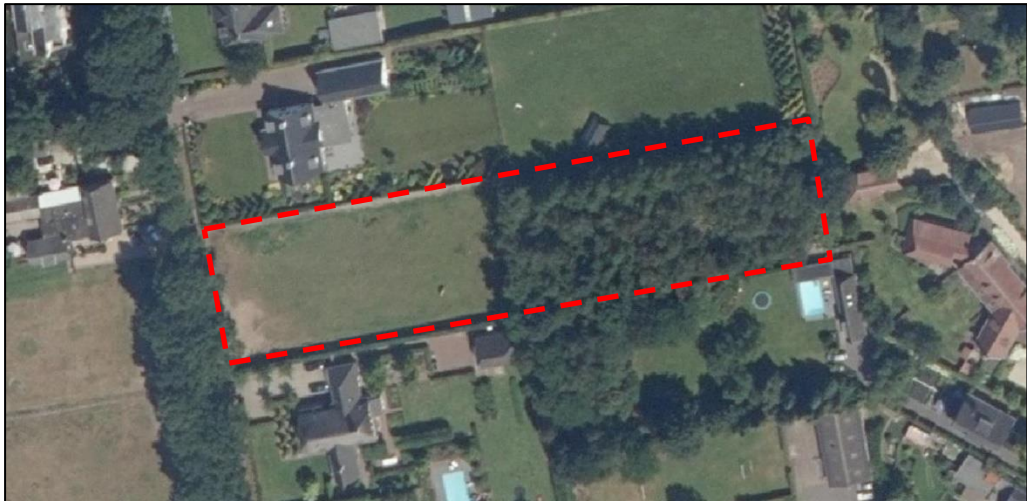
De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Brandevoort Oost', aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bos', waarbinnen een burgerwoning niet mogelijk is. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in een toelichting op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de bouw van één woning rechtstreeks.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in de overgangszone tussen stedelijk en landelijk gebied, aan de zuidwestzijde van Helmond. Kenmerkend is de afwisseling van grote percelen met vrijstaande woningen en weilanden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een woonhuis met hertenweide. Ten westen ligt de Kaldersedijk die gevormd wordt door een laanbomenstructuur. Aan de zuid- en oostzijde wordt de begrenzing gevormd door aanliggende woningen en tuinen in een groene omgeving. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Helmond, Sectie U, perceelnummer 2145. De totale oppervlakte is circa 5.000 m². Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied (rode cirkel) (Bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing van het plangebied (rood kader) (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden twee bestemmingsplannen, namelijk:

- 'Brandevoort Oost' (vastgesteld op 26 september 2012);
- 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld op 27 februari 2018).



Uitsnede bestemmingsplan 'Brandevoort Oost' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.3.1 Bestemmingsplan 'Brandevoort Oost'

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Brandevoort Oost', zoals vastgesteld op 26 september 2012 door de gemeenteraad van Helmond. Op grond van dit bestemmingsplan kennen de gronden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Bos' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, de verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten en waterhuishoudkundige doeleinden. Er zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvoor bouwregels gelden.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van bos en bebossing met een specifieke landschappelijke en cultuurhistorische waarde, waterhuishoudkundige doeleinden en extensieve dagrecreatie. Er zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvoor bouwregels gelden.

Vrijwaringszone - straatpad

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straatpad' zijn de gronden mede bestemd voor een straatverbinding. Daarmee mag niet hoger worden gebouwd dan 71 meter ten opzichte van NAP. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan Parkeren

Ten slotte geldt voor het plangebied eveneens het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond op 27 februari 2018. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om voor alle geldende plannen in Helmond parkeernormen te stellen, waaraan getoetst dient te worden. De parkeerregeling is gebaseerd op de 'Beleidsregels parkeernormen Helmond 2017' die op d.d. 10 februari 2017 door het college van burgemeester en wethouders van Helmond is vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de milieuaspecten, waarna hoofdstuk 5 de sectorale haalbaarheidsaspecten beschrijft. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6), juridische aspecten (hoofdstuk 7) en de procedure (hoofdstuk 8).

2 Ruimtelijke beschrijving plangebied

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Helmond en maakt deel uit van de wijk Brandevoort in Helmond, te midden van de overgangszone tussen het dorp Mierlo en de Helmondse wijk Brandevoort. De centrale as van deze zone is de Geldropseweg, welke zich ten zuidoosten van het plangebied bevindt. Het gebied is waardevol vanwege zijn open, landschappelijke uitstraling en bijzondere coulissen, die de oude lijnen van het gebied zichtbaar maken. Dit geldt met name aan de kant ten westen van de Geldropseweg. Elementen als de Elderse Loop, het Eindhovens Kanaal en verscheidene broekbosjes in het gebied maken dat er een bijzonder leefklimaat is voor flora en fauna.

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

2.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. De totale oppervlakte is circa 5.000 m². Het westelijk deel bestaat uit een kleinschalig weiland en het oostelijk deel bestaat uit een aangeplante houtopstand/bosperceeltje. Circa 35 jaar geleden is het plangebied aangeplant met loofbomen voor geriefhout (hakhout) met soorten als zwarte els, gewone esdoorn en berk. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (Bron: Lomans Ecowork).

2.3 Toekomstige situatie plangebied

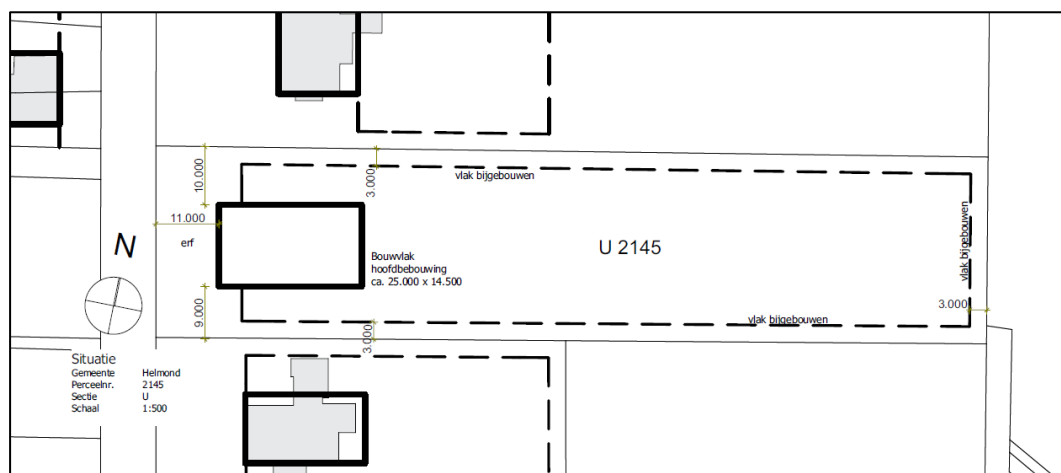
De omgeving van het plangebied is waardevol vanwege zijn open, landschappelijke uitstraling en bijzondere coulissen, die de oude lijnen van het gebied zichtbaar maken. Kenmerkend is de afwisseling van grote percelen met vrijstaande woningen en weilanden. Het gebied is kwetsbaar en daarom dient er zorg gedragen te worden voor een goede landschappelijke inpassing. Dit houdt tevens in dat er slechts beperkt gebouwd mag worden. Daarom is voor dit gebied het zogenaamde 'erfwonen' geïntroduceerd. Ter plaatse van de Kaldersedijk 16 bestaat het voornemen om een nieuwe woning conform dit principe te realiseren.

Om met de nieuwbouw aansluiting te verkrijgen op de landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van de omgeving, voldoet de bebouwing aan het 'erfwonen'. Concreet betekent dit het volgende:

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

Voorgaande uitgangspunten worden via de regels en de verbeelding van dit plan juridisch-planologisch vastgelegd.

Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het principe van 'erfwonen'. Hierdoor wordt het vrijstaande karakter van de bebouwing op grote groene percelen gegarandeerd. Onderhavig perceel betreft een groot perceel van circa 5.000 m². De afstand van de bebouwing tot aan de perceelgrens bedraagt tenminste 3 meter, waardoor de lange zichtlijnen gewaarborgd blijven.



Situatietekening (Bron: Van de Ven Architecten).

Ook wordt de woning ruimtelijk ingepast door rekening te houden met de overige bebouwing in het bebouwingslint langs de Kaldersedijk. Zo wordt de woning op 11 meter afstand van de Kaldersedijk gerealiseerd, hetgeen zorgt voor een gevarieerde voor-gevelrooilijn in het straatbeeld en een groene voortuinzone. Verder bedraagt de beoogde goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 6 meter en is er een zone voor bijgebouwen beoogd op de achterzijde van het perceel, overeenkomstig de overige bebouwing langs de Kaldersedijk. Bovendien geldt dat door het behoud van de laanbomenstructuur rekening wordt gehouden met het karakter van het houtwallenlandschap.

Daarnaast is voor dit bestemmingsplan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee gewaarborgd wordt dat de woning ook daadwerkelijk landschappelijk ingepast wordt. In het landschappelijk inpassingsplan is onder meer aandacht voor groene erfafscheidingen en worden diverse uitgangspunten wat betreft groen, verharding en duurzaamheid gepresenteerd. De aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



Landschappelijk inpassingsplan voor de Kaldersedijk 16 (bron: SAB).

Zo sluit de beoogde ontwikkeling aan op de principes van het 'erfwonen' en wordt voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die de ter plaatse aanwezige ruimtelijke en functionele kenmerken en karakteristieken respecteert.

3 Planologische hoofdlijnen van beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voor het plangebied is het navolgende uit het Barro relevant, te weten:

- 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;
- radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 90 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een

zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. Verder geldt dat dit bestemmingsplan de bouw van één woning rechtstreeks regelt. De initiatiefnemer zal de woning zelf bewonen, waardoor wordt voorzien in een woonbehoefte.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 geeft ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

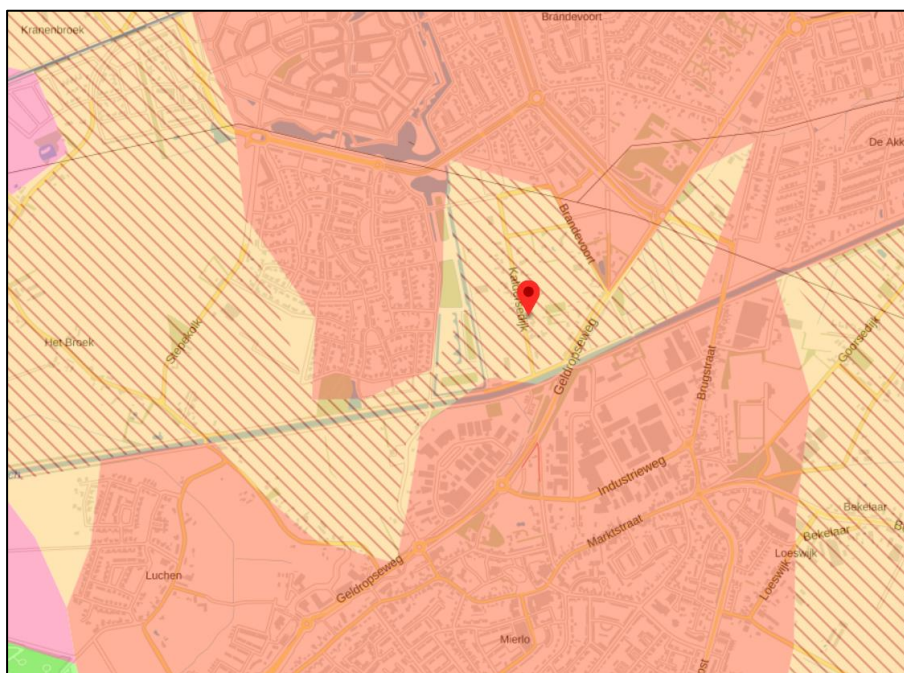
- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- leefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Toetsing

De Structuurvisie heeft het plangebied op haar structurenkaart aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied' met een 'Zoekgebied verstedelijking', zoals navolgend weergegeven. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De aanduiding 'Zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Gelet op het feit dat het voorgenen plan de realisatie van één woning betreft, is dit in lijn met de mogelijkheden van het zoekgebied voor verstedelijking.



Uitsnede van de structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 met aanduiding plangebied (rode punaise) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

3.2.2 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan

omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling geeft verdere invulling aan het geldende gebiedsconcept langs de Kaldersedijk. Door middel van dit concept gaat het realiseren van woningbouw en het waarborgen van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit hand in hand. Kwaliteit prevaleert hier duidelijk boven kwantiteit. Zodoende sluit voorliggende ontwikkeling aan bij de ambities en kernwaarden uit de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van de Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toetsing

In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Ook dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (artikel 3.9 en eveneens vermeld in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015).

De ontwikkeling betreft een Ruimte voor Ruimte project met een lange voorgeschiedenis waarbij de bouwtitel reeds in 2007 door de initiatiefnemer is verkregen. De woning wordt gerealiseerd conform het principe van 'erfwonen', waardoor de ontwikkeling wordt ingepast in de bestaande ruimtelijke structuren en de ontwikkeling aansluit op de aard, schaal en maat van haar omgeving. Zo wordt rekening gehouden met de verschillende waarden in het plangebied en haar omgeving. Tot slot geldt dat een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van meerwaardecreatie: de ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave, passend binnen het bebouwingslint van de Kaldersedijk dat bestaat uit vrijstaande woningen op grote percelen. Er is een balans tussen wonen en het handhaven van een goede (landschappelijke) kwaliteit. Met het opgestelde landschappelijk inpassingsplan is gewaarborgd dat de woning ook daadwerkelijk landschappelijk ingepast wordt. De aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn in de omgevingsverordening bepalingen opgesteld ten aanzien van Ruimte voor Ruimte projecten (artikel 3.80). Een bestemmingsplan dat van toepassing is op het landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
Met dit bestemmingsplan komt de agrarische bestemming op het perceel te vervallen. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot het houden van agrarisch vee op het perceel uitgesloten. Tevens wordt met de beoogde landschappelijke inpassing een impuls gegeven aan de omgevingskwaliteit ter plaatse.
- b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
De woning wordt gerealiseerd binnen het bebouwingslint van de Kaldersedijk, alwaar reeds sprake is van een bebouwingsconcentratie.
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
De woning wordt gerealiseerd conform het principe van 'erfwonen', zoals dat ook van toepassing is voor andere ontwikkelingen aan de Kaldersedijk. Hierdoor wordt het vrijstaande karakter van de bebouwing op grote groene percelen gegarandeerd, zoals dat veel voorkomt in het gebied tussen Helmond en Mierlo. Met een landschappelijk inpassingsplan is verder verzekerd dat de woning ook daadwerkelijk landschappelijk wordt ingepast.
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.
De locatie ligt binnen een 'Zoekgebied verstedelijking', maar het betreft geen stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.2).

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de Interim Omgevingsverordening.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

De gemeenteraad van Helmond heeft bij raadsbesluit van 4 februari 2014 voor haar hele grondgebied een structuurvisie vastgesteld met als titel “een stad in balans”. De structuurvisie speelt in op de verschuiving van een sterk (eind)doelgerichte en kwantitatieve programmering met een duidelijk omschreven toekomstbeeld (blauwdruk) naar een meer ‘adaptieve houding’ ten aanzien van de mogelijkheden en kansen die zich in de toekomst voor zullen doen. De gemeente zet dan ook in op meer samenwerking in de omgeving (regio ZO-Brabant en BrabantStad) en op co-creatie met initiatiefnemers, het bedrijfsleven, maatschappelijke instellingen, onderwijsinstellingen en individuele burgers.

De structuurvisie is opgezet aan de hand van een aantal verschillende thema's:

- Ruimtelijk-fysieke dimensies van veranderende leef- en gedragspatronen.
- Duurzaamheid.
- Economische positionering.
- Stad en Land.
- Bereikbaarheid.
- Afstemming Vraag - Aanbod.
- Cultuur en Vrijtijdseconomie.
- Integrale Gebiedsontwikkelingen.

Toetsing

Wanneer wordt gekeken naar de plankaart behorende bij de Structuurvisie Helmond 2030 is te zien dat onderhavige locatie is gelegen aan de rand van de wijk Brandevoort in een kernrandzone. In dit deel van de wijk Brandevoort is geen grootschalige stedelijke ontwikkeling voorzien. Ingezet wordt op handhaving van het kleinschalige karakter van deze kernrandzone. Incidentele invulling van onbebouwde percelen tussen bestaande bebouwing met Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen past hier binnen. Voorliggend initiatief voorziet in een goede balans tussen wonen en het waarborgen van een goede (landschappelijke) kwaliteit. Kwaliteit prevaleert hier boven kwantiteit. Navolgend is een uitsnede van de plankaart van de structuurvisie weergegeven.



Uitsnede plankaart Structuurvisie 2030 met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: gemeente Helmond).

3.3.2 Woonvisie en -agenda

Woonvisie 2016 - 2020

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de Woonvisie 2016 - 2020 vastgesteld. De visie geeft een beleidskader op het gebied van woningbouw, woonruimteverdeling en woningcorporaties. Voor wat betreft de demografische ontwikkelingen wordt uitgegaan van de provinciale bevolkingsprognose (2014). Deze prognose laat een groei van 90.000 inwoners naar 95.000 inwoners in 2030 zien, waarbij sprake is van verandering in samenstelling van huishoudens (meer 1 persoonshuishoudens) en toenemende vergrijzing. Het woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 2.750 woningen in de periode 2016 – 2020 met een aandeel sociale huur van 35%. Voort wordt er van uitgegaan dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld en terughoudendheid wordt betracht met de toevoeging van capaciteit binnenstedelijk/kavelsplitsing. Verder wordt aandacht geschonken in de Woonvisie aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en verandering in wijkopbouw/leefbaarheid. Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd. In 2019 is gekozen voor het vaststellen van een Woonagenda 2019 - 2021 (gemeenteraad 2 juli 2019).

Woonagenda 2019 - 2021

De Woonagenda is geen volledige actualisatie van de Woonvisie, maar een aanpassing op onderdelen. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, het coalitieakkoord 2018 - 2022, de hiervoor genoemde regionale afspraken en de geactualiseerde bevolkingsprognose is besloten de Woonvisie 2016 op onderdelen aan te passen.

In de Woonagenda is onder andere opgenomen:

- een verhoogde woningbouwtaakstelling;
- groei naar ruim 100.000 inwoners in 2040, niet zo zeer door autonome groei maar door een positief migratiesaldo (met name vanuit het buitenland door arbeidsmigratie en asielzoekers);
- de huidige plancapaciteit is voldoende voor de komende periode, er is dus geen noodzaak vanuit het aanbod aan plannen extra woningbouwcapaciteit aan te maken;
- de komende 3 jaar (t/m 2021) wordt ruim baan gegeven aan inbreidingslocaties;
- het aanbod aan meergezinswoningen moet binnen de huidige plancapaciteit niet worden verruimd, wel is sprake van een verschuiving van huur naar koop (er is getoetst op het bestaande aanbod en de marktomstandigheden meer ruimte voor midden- en dure koopappartementen).

Toetsing

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van één woning rechtstreeks geregeld. De bouwtitel is reeds in 2007 verkregen via de Ruimte voor Ruimte mogelijkheden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid, in lijn met de ontwikkelingsrichting van de omgeving, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van de realisatie van één vrijstaande woning op basis van het principe van 'erfwonnen'. Voorliggend plan is niet in strijd met het woonbeleid.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de bouw van 1 vrijstaande woning op een onbebouwd perceel. De omgeving van het plangebied is veelal omringd en gevormd door stedelijke functies en bebouwing. Met dit plan wordt slechts in zeer geringe mate het areaal aan stedelijke functies vergroot en zijn gelet op het feit dat het een woningbouwontwikkeling betreft niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Dit maakt dat, gelet op de aard (wonen) en omvang (1 woning) van de ontwikkeling, gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Externe veiligheid

Algemeen

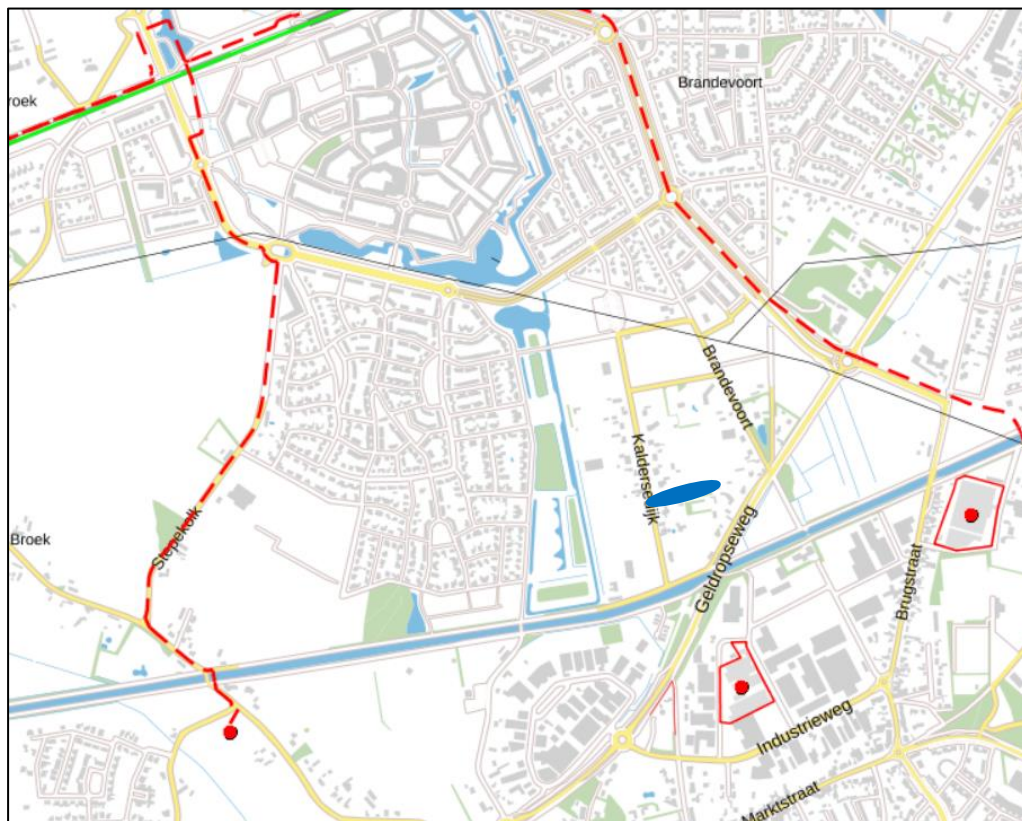
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire's, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom de Kaldersedijk enkele mobiele risicobronnen aanwezig zijn, namelijk buisleidingen, de spoorlijn Helmond - Eindhoven en de autosnelweg A67. Het zijn mobiele risicobronnen waarover transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



*Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied globaal weergegeven (blauwe vlek)
(Bron: www.risicokaart.nl).*

Uit raadpleging van de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar (grenswaarde), de meest relevante zones van het groepsrisico (de 200 meter zone), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone ligt. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Helmond - Eindhoven en de autosnelweg A67 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de grote afstand tot deze transportassen, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet ingegaan worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit brengen.

Navolgend wordt kort ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij eventuele calamiteiten.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden

van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De te realiseren woning dient te voldoen aan deze voorwaarden.

Advies Veiligheidsregio

Voor deze ontwikkeling geldt het standaard advies van de Veiligheidsregio:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties. Voor ruimtelijk ontwikkelingen vlakbij het spoor is voor het risico op een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen een risicocommunicatielijns ontwikkeld. Meer hierover vindt u op <https://www.ophetjuistespoor.nl/>. Op deze site staat onder andere uitgelegd hoe omwonenden van het spoor moeten handelen als zich een dergelijk incident voordoet.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>. Heeft u ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening behoefte aan een advies op maat? Neem dan contact op met planvormingbrandweer@vrbzo.nl
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbe-

lasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt een nieuwe geluidgevoelige mogelijk gemaakt binnen de akoestische aandachtsonze van de Geldropseweg, Geldropse Ventweg en Kaldersedijk. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï¹ uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is ter plaatse dan ook gewaarborgd. Er wordt voldaan aan de eisen vanuit de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat

¹ M & A Omgeving BV (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Kaldersedijk 16 Helmond. Rapportnummer : 220-HKa16-wl-v1. 21 september 2020.

het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend project voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan worden geen hinderveroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt. In de nabije omgeving van het plangebied is één milieuhinderveroorzakende inrichting gelokaliseerd. Het betreft een paardenhouderij met paardenrijhal aan de Kaldersedijk 15, op circa 130 meter afstand van het plangebied. In de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) kent een paardenfokkerij in milieucategorie 3.1 (*worstcasescenario*) in een rustig woongebied een richtafstand van 50 meter voor het aspect geurhinder en 30 meter voor de aspecten geluidhinder en stofhinder. Gelet op het feit dat het plangebied op 130 meter afstand van de paardenhouderij is gesitueerd (en er reeds meerdere woningen op een kortere afstand tot de paardenhouderij zijn gerealiseerd) is een nadere beschouwing in het kader bedrijven en milieuzonering niet benodigd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

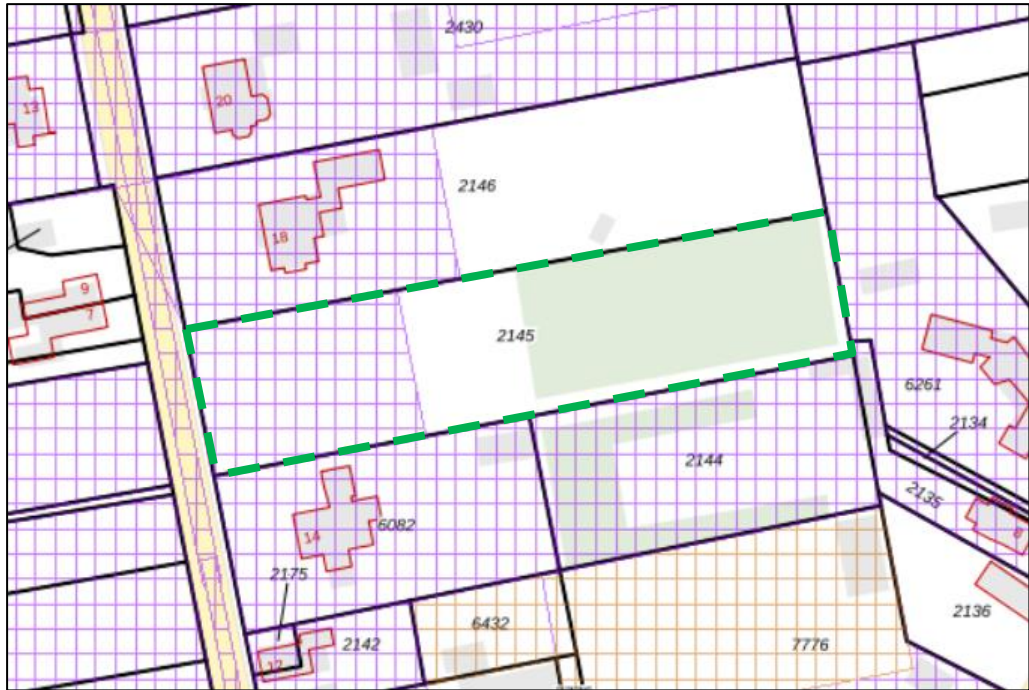
4.6 Bodem

Algemeen

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Toetsing

In het verleden is bodemonderzoek verricht aan de voorzijde van het perceel. Raadpleging van het bodemloket wijst uit dat het voorste deel van het perceel aan de Kaldersedijk 16 reeds voldoende is onderzocht, zoals op navolgende afbeelding weergegeven. Voor de achterzijde van het perceel geldt dat het vanuit het verleden enkel in gebruik is geweest als tuin, waardoor aanvullend bodemonderzoek hier niet is vereist.



*Uitsnede kaart bodeminformatie met daarop het plangebied globaal groen omkaderd
(Bron: www.bodemloket.nl).*

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Kabels en leidingen

Het plangebied bevindt zich deels in een gebied dat mede is bestemd voor een straalverbinding. Ter bescherming van deze zone is in dit plan de 'vrijwaringszone - straalpad' overgenomen. Hiermee is geregeld dat niet hoger mag worden gebouwd dan 71 meter ten opzichte van NAP. Daar is met voorliggend plan ook geen sprake van. Verder bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

5 Sectorale aspecten

5.1 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal beleid - Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen. De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei. De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Recent is er vanuit het provinciale beleid steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Beleid Waterschap Aa en Maas - Waterbeheerplan 2016-2021 en Keur

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap Aa en Maas. 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:
 - 1 de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - 2 de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - 3 grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor
 - 4 de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - 5 grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - 6 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.

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. Het geeft aan welke plichten er zijn voor activiteiten met betrekking tot het oppervlaktewater, grondwater, en kunstwerken. De Keurregels voor afvoeren van hemelwater bevat richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor deze watertoets.

Beleid gemeente Helmond - Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018. 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 2012-2015/2018 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. Naar verwachting wordt in 2021 een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptatieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

Toetsing

Voor het plan is de digitale watertoets van het Waterschap Aa en Maas doorlopen². Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de korte procedure valt. Navolgend worden een aantal waterhuishoudkundige aspecten doorlopen.

Oppervlaktewater

In het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

² Waterschap Aa en Maas (2020). Digitale Watertoets. Kaldersedijk 16 te Helmond. Dossiercode: 20200903-38-24159. 3 september 2020.

Grondwater

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

In de Kaldersedijk is een DWA-riool aanwezig. Hierop wordt aangesloten.

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1.000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Het plangebied is onverhard. De nieuwe inrichting leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Ingeschat wordt dat het hier om circa 410 m² gaat. De hoeveelheid regenwater wat van dit dak wordt afgevoerd, zal volledig ter plaatse in het maaiveld infiltreren. De locatie is niet aangegeven als gevoelige locatie voor water-op-straat. Deze ontwikkeling heeft hier geen effect op (in positieve dan wel negatieve zin). Verder geldt:

- Vuil- en schoonwater worden gescheiden;
- Waterbergingsopgave: wordt bepaald met een rekenregel uit de Keur en kaart met gevoeligheidpiekafvoeren: $0,06 * 410 = 25 \text{ m}^3$;
- De berging zal binnen het plangebied worden opgevangen of geïnfiltreerd;
- Het waterschap heeft geen rol in de beoordeling (plangebied is <2.000 m²).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het gebied is niet gevoelig voor overlast vanuit oppervlaktewater of grondwater.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek. Vanaf 2015 vindt bestrijding op verhardingen alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

5.2 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Ten behoeve van het project is een quick scan natuur³ uitgevoerd. Het volledige rapport is te vinden in de bijlagen. Op 31 augustus 2021 is met een aanvullend veldbezoek geconstateerd dat de hierna beschreven conclusies nog een actuele weergave van de situatie ter plaatse van het plangebied betreffen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn:

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op ruim 3 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied (Stabrechtse Heide & Beuven) en op circa 200 meter afstand van een kanaal dat behoort tot het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de afstand tot de beschermde gebieden, de aard en de kleinschaligheid van de ontwikkeling kunnen effecten op voorhand worden uitgesloten. Een stikstofonderzoek is niet nodig.

Beschermde soorten

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

In het plangebied is een eksternest (jaarrond beschermde nesten cat. 5) aangetroffen. Er zijn voldoende alternatieven in de directe omgeving voor deze soort om een nieuw nest te bouwen. Met de kap van de houtopstand gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van overige jaarrond beschermde vogels verloren.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels of andere soorten aangetroffen die vallen onder het beschermingsregime van de Europese Habitatrichtlijn. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen kan worden uitgesloten. Het plangebied wordt waarschijnlijk benut door vleermuizen om te foerageren. In de omgeving zijn voldoende alternatieven. Vaste vlieg- en foerageerroutes zijn niet aanwezig.

³ Lomans Ecowork (2017). Quick scan flora en fauna. Kaldersedijk 16. Projectnummer: *onbekend*. 15 november 2017.

Nationaal beschermde 'Andere soorten' art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten

Tijdens het veldbezoek zijn sporen van konijnen aangetroffen. Voor deze soort geldt een vrijstelling. Er worden nog enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals bruine kikker, egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Houtopstand

De houtopstand op het achterste gedeelte van het erf wordt gekapt. De houtopstand heeft de functie van geriefhoutbosje. In het verleden werd er hout gekapt om de kachel te stoken. De houtopstand valt niet onder de Wet natuurbescherming (waarin de voormalige Boswet is opgenomen). Een herplantplicht is niet van toepassing. Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de kap van de houtopstand in het kader van Wet natuurbescherming. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

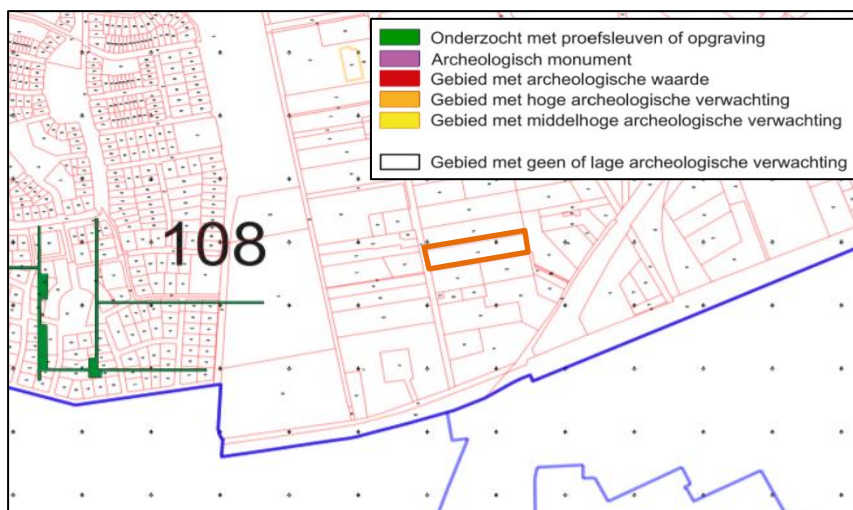
5.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De op 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgestelde 'Archeologische beleidskaart Helmond' geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht mogen worden. Daaruit volgt dat het plangebied geen of een lage archeologische verwachtingswaarde kent (zie navolgende afbeelding), waardoor opname van een dubbelbestemming niet noodzakelijk is. Bovendien heeft voor de ontwikkeling van Brandevoort archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarna het gebied is vrijgegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart Helmond met daarop het plangebied globaal oranje omlijnd (Bron: gemeente Helmond).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.4 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In paragraaf 2.3 is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de principes voor het 'erfwonon'. Hierdoor wordt het vrijstaande karakter van de bebouwing op grote groene percelen gegarandeerd en wordt aangesloten bij de aanwezige cultuurhistorische waarden. Er is een balans tussen wonen en het handhaven van een goede (landschappelijke) kwaliteit. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is onderhavige ontwikkeling passend in het landschap. Verder geldt dat binnen het plangebied noch in de directe omgeving van het plangebied geen van gemeentelijke of rijks beschermde monumenten zijn gesitueerd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

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. Gesteld wordt dat de extra verkeersgeneratie die met onderhavig plan gegenereerd wordt goed kan worden verwerkt in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020'. 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. Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt ook in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Daarbij komt dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer contact gehad met de omgeving. Zij zijn benieuwd met het gegeven dat in het plangebied een vrijstaande woning gerealiseerd zal worden.

7 Juridische aspecten

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.2 Juridische methodiek

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene gebruikersregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

7.3 Planregels

7.3.1 *Hoofdstuk 1: inleidende regels*

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

7.3.2 *Hoofdstuk 2: bestemmingsregels*

Het plan bevat bestemmingen voor de gronden in het plangebied. Voor dit bestemmingsplan is dat de bestemming 'Wonen'.

De planregels bij de bestemming kennen de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 3: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één vrijstaande woning; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, (overkluisde) waterlopen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen. Er gelden separate bouwregels voor zowel gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken.

7.3.3 Hoofdstuk 3: algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

Artikel 5: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende maten en voor ondergronds bouwen.

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels

Deze bepaling voorziet in de bescherming van de aanwezige straatpadverbinding.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10%. Ook het overschrijden van de bouwgrenzen is onder bepaalde omstandigheden toegestaan. Evenals het toestaan van hogere bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9: Overige regels

Deze bepaling voorziet in een parkeerregeling voor het plangebied. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de gemeentelijke beleidsregel.

7.3.4 Hoofdstuk 4: algemene regels

Ten slotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 10: Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Artikel 11: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

8 Procedure

8.1 Vooraankondiging

Op 17 mei 2021 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.2 Wettelijk overleg

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.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan. Wel is aangegeven dat een oude norm is aangehouden wat betreft het beleid ten aanzien van watercompensatie. Op dit punt is de toelichting tekstueel aangepast, maar heeft inhoudelijk geen consequenties op het plan.

Provincie Noord-Brabant

In de vooroverlegreactie heeft de provincie aangegeven dat de ontwikkeling aansluit bij de regels ten aanzien van het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning. Wel is aangegeven dat het bijgebouw op grote afstand van de woning staat en dat dit mogelijk op gespannen voet staat met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en geconcentreerd bouwen. Belangrijk om daarbij te vermelden is dat langs de Kaldersedijk woningen worden gerealiseerd conform het principe van 'erfwonen'. Binnen dit principe wordt ruimte geboden aan maximaal 160 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen. De bijgebouwen dienen minimaal 3 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Op diverse plekken aan de Kaldersedijk komt dit tot uiting in bijgebouwen die ver op het achtererf gepositioneerd zijn. Op andere percelen is dit wellicht in feitelijke zin niet het geval, maar wordt juridisch-planologisch deze mogelijkheid wel geboden. Met voorliggend plan wordt niet voorzien in andere/ruimere bouw mogelijkheden ten opzichte van de andere percelen aan de Kaldersedijk, waardoor er geen aanleiding wordt gezien om het plan op dit punt aan te passen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2021 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.